CRÉDOC
CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ÉTUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE

Rapport

Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social

Autrices :

Élodie ALBEROLA – Directrice du pôle Impact & Innovation sociale, alberola@credoc.fr
Marianne BLÉHAUT – Directrice du pôle Data & Economie, blehaut@credoc.fr
Pauline JAUNEAU-COTTET – Cheffe de projet (pôle Impact & Innovation sociale), jauneau@credoc.fr
Solène VIGOUROUX – Cheffe de projet (pôle Data & Economie), vigouroux@credoc.fr

Août 2024

CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ETUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE
142 rue du Chevaleret -75013 PARIS – Tél : +33 (0)1 40 77 85 00 www.credoc.fr

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Synthèse

Le vieillissement de la population est un phénomène général qui concerne aussi le parc social. L'adaptation des logements à cette évolution démographique majeure, afin, entre autres, de permettre aux locataires de rester le plus longtemps possible chez eux, constitue un enjeu de plus en plus important, en particulier pour les bailleurs sociaux.

La problématique d'adaptation des logements est également à mettre en lien avec la part des personnes en situation de handicap au sein du parc social.

Il convient de distinguer l'accessibilité des bâtiments et des logements, de l'adaptation du logement en lui-même. **L'accessibilité** est principalement liée au handicap et consiste à prévenir les difficultés rencontrées pour accéder au logement (par exemple, circulations permettant le passage d'un fauteuil roulant, ascenseur permettant d'accéder aux étages, repérage des espaces selon leur fonction, installation de systèmes adaptées aux personnes porteuses d'un handicap visuel ou auditif, etc.). Si les bâtiments neufs sont soumis à une obligation d'accessibilité, les logements existants ne sont concernés par la mise en accessibilité qu'en cas de travaux de grande envergure (modification, extension ou création d'un bâtiment). **L'adaptation** consiste à répondre aux besoins particuliers de son occupant (en dehors des obligations réglementaires), afin de permettre la vie en autonomie de la personne concernée. Au-delà de l'accès et de la circulation, elle peut concerner la sécurité, le confort et l'ergonomie, l'aménagement des espaces ou le recours à la domotique.

Afin de dresser un **état des lieux des pratiques des organismes de logement social en matière d'adaptation au vieillissement et au handicap**, l'ANCOLS a mené une étude portant sur les solutions mises en œuvre par les bailleurs, les freins et leviers perçus, et le degré d'intégration de cet enjeu dans leur stratégie. Pour cela, une enquête qualitative auprès d'une quarantaine d'acteurs, et une enquête quantitative auprès de 362 bailleurs sociaux ont été menées entre l'été 2023 et le printemps 2024. Une analyse des bases de données disponibles a également été réalisée en parallèle.

Au moins 350 000 logements adaptés, en deçà des besoins estimés, mais les logements adaptables sont un vivier important pour y répondre

Le parc social comptait au 1er janvier 2023 à peu près 5 millions de logements, détenus par environ 500 bailleurs. Il est délicat de dresser un état des lieux du nombre de logements adaptés dans ce parc sur la base des résultats de l'étude, dans la mesure où environ la moitié des logements n'ont pas été qualifiés comme adaptés, adaptables ou accessibles par les bailleurs répondants. En tenant compte de ces imprécisions, la méthodologie mise en place permet d'estimer que le nombre de logements adaptés se situe entre 350 000 et 590 000 (soit 7 % à 12 % du parc social). Logiquement, une proportion plus importante d'entre eux est considérée comme adaptable (15 % à 31 %). Enfin, compte tenu des obligations réglementaires, la part de logements accessibles est nettement plus élevée : on estime sur la base de l'enquête qu'entre 1,28 million et 1,415 million de logements sont accessibles.

Quantifications du parc de logements sociaux en termes d'adaptation et d'adaptabilité

	Estimation basse	Estimation haute
Nombre de logements adaptés	**350 000** (7 %)	**590 000** (12 %)
Nombre de logements adaptables	**750 000** (15 %)	**1 570 000** (31 %)
Nombre de logements accessibles	**1 280 000** (26 %)	**1 420 000** (28 %)

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des logements du parc social

Ces chiffres sont à mettre en regard de la proportion de personnes potentiellement concernées par un besoin d'adaptation. En 2022, 14 % à 15 % des individus résidant dans le parc social étaient âgés de 65 ans ou plus. Cela concerne une part de logements nettement plus importante, puisque 25 % à 27 % des titulaires de bail sont dans cette tranche d'âge. Sans même tenir compte des besoins liés au handicap, la part de logements adaptés actuellement semble donc sensiblement plus faible que le besoin potentiel. Notons bien sûr que toutes les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans n'ont pas forcément besoin d'un logement adapté dans l'immédiat, mais on peut raisonnablement supposer que ce besoin se manifestera à moyen terme dans le cadre de leur bail actuel. La quantification du handicap dans le parc social est plus délicate, dans la mesure où il n'y a pas d'obligation ni pour le demandeur de signaler un éventuel handicap ni pour le bailleur de récolter cette information. Au total, 13 % des ménages locataires du parc social indiquent avoir besoin d'aménagement spécifique dans leur logement à la suite d'une perte d'autonomie, liée soit au vieillissement soit au handicap, avec une part quasi égale entre les 65 ans et plus et les moins de 65 ans (ANCOLS, Baromètre 2023). Cela représente environ 600 000 ménages.

Plusieurs sources dressent le constat de la difficulté des ménages à se projeter dans les besoins d'adaptation liés au vieillissement. Lorsqu'ils réalisent effectivement des travaux, ils se tournent majoritairement vers un petit nombre d'aménagements. Ceux-ci se concentrent de manière très majoritaire sur la salle de bain, en particulier l'installation d'une douche. Comme le montre la suite de l'analyse, ce choix se retrouve chez les bailleurs, même s'il n'est ni le moins coûteux, ni forcément le seul aménagement permettant de réduire le risque de chute.

Connaître son parc immobilier et ses résidents pour évaluer l'adaptation au vieillissement et au handicap : un prérequis encore insuffisant pour la majorité des bailleurs

Dans le cadre de l'enquête, **seul un bailleur sur deux est en mesure de décrire plus de 70 % de son parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité**, c'est-à-dire d'indiquer au sein de son parc le nombre de logements qui sont adaptés ou adaptables. En matière d'accessibilité, les résultats sont plus encourageants : les bailleurs ne sont plus que 13 % à ne pas savoir indiquer la proportion de logements accessibles dans leur parc. Cela résulte vraisemblablement en partie d'une règlementation plus stricte concernant la construction neuve sur le volume de logements accessibles à inclure dans les projets de construction.

La capacité modérée des bailleurs à décrire leur parc est cumulée à une relative méconnaissance des besoins de leurs occupants. Seul 1 bailleur sur 10 déclare être à même d'identifier clairement les personnes en situation de handicap parmi ses occupants. Par ailleurs, même si la majorité des bailleurs sont capables d'indiquer la part que représentent les séniors parmi leurs occupants (93 %), ils sont très peu à avoir déjà réalisé des projections démographiques afin d'anticiper l'évolution des profils de leurs résidents (13 %).

Finalement, les quantifications partielles des logements en termes d'adaptation, ainsi que le manque de connaissance de leur parc par les bailleurs sociaux, s'expliquent probablement en partie par des ressources dédiées limitées**. Ce manque de moyens, à la fois humains et techniques, entrave leur capacité à connaitre et suivre efficacement leur parc**. Ainsi, seul un bailleur sur deux utilise un système d'identification ou de classification des logements de son parc pour tracer le niveau d'adaptation et d'accessibilité des logements ; il s'agit plus particulièrement des bailleurs avec un parc important puisqu'ils sont 68 % à en adopter un. Lorsqu'elle est utilisée, cette codification permet principalement de classifier les logements selon un principe de « tout ou rien » en matière d'adaptation et d'accessibilité du logement, offrant peu de nuances intermédiaires sur le degré d'adaptation. En outre, peu de ressources humaines sont spécifiquement dédiées au traitement des problématiques relatives à l'adaptation du parc. Deux tiers des bailleurs indiquent disposer de ressources en interne pour conduire la politique d'adaptation et coordonner les actions de l'organisme, parmi lesquels 2% seulement font mention d'un ergothérapeute. Toutefois ils sont seulement 14 % à avoir un service réellement dédié à ces questions (le reste correspondant à des référents chargés en particulier de ces sujets, en complément de leurs autres activités). Les missions de **ces ressources sont majoritairement réactives et non proactives** : par exemple, le traitement des demandes d'adaptation (90 %) et le suivi des travaux (72 %).

Une priorité donnée à l'adaptation avec trois grandes stratégies pour y répondre : adapter l'existant, construire de nouveaux logements et favoriser les mutations

Aujourd'hui, **la grande majorité des bailleurs disent avoir adopté une stratégie globale au sein de leur organisme pour répondre aux enjeux liés à l'adaptation de leur parc** (plus de 8 bailleurs sur 10). Toutefois, cette stratégie n'est pas systématiquement formalisée et documentée par l'organisme (seulement 2 fois sur 3 parmi ces bailleurs). **Les stratégies des organismes en termes d'adaptation au vieillissement et d'adaptation au handicap sont identiques ou similaires pour près de 80 % des bailleurs.**

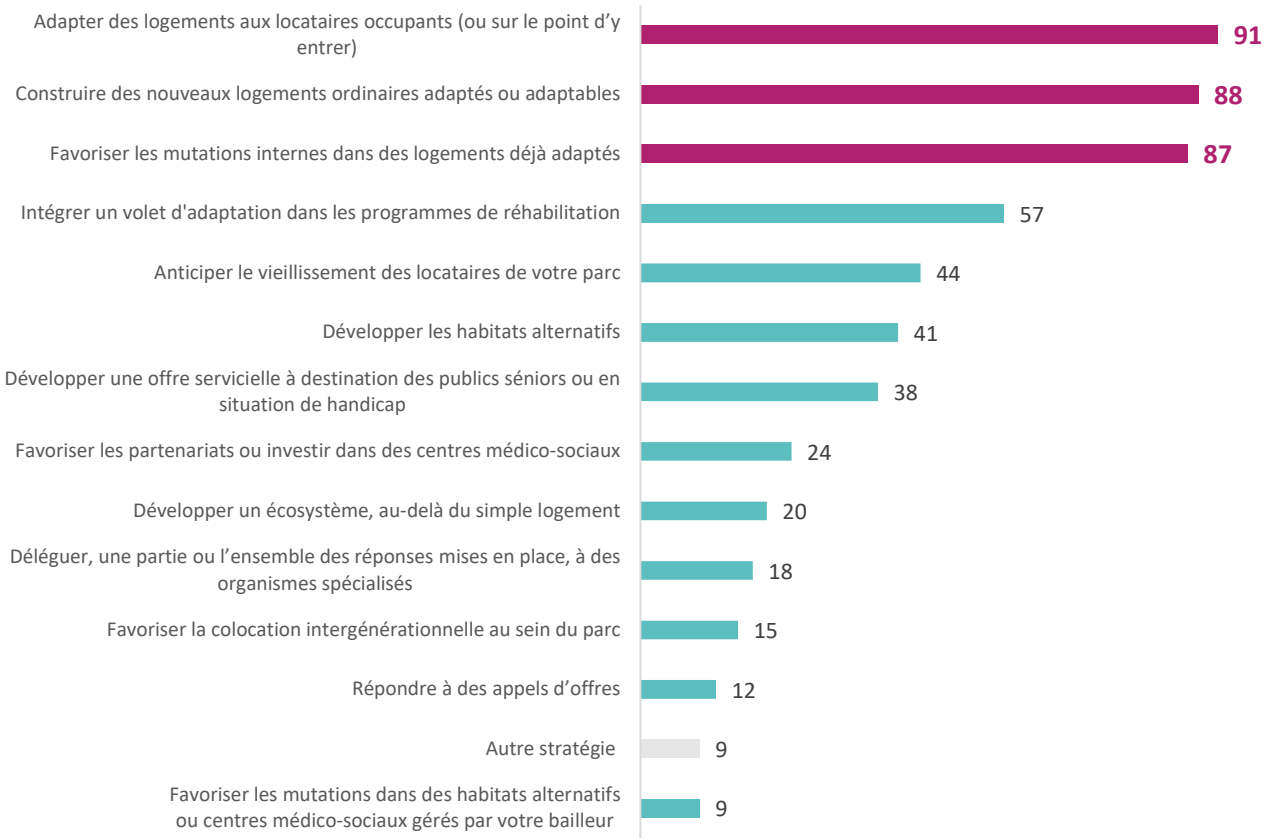
Par ailleurs, ils sont plus de **80 % à indiquer que l'adaptation au vieillissement est une priorité pour eux**, un peu moins concernant l'adaptation au handicap (76 %). Cette **priorisation est opérée depuis au moins 5 ans pour les deux tiers** des bailleurs concernés. Les deux facteurs soutenant cette priorisation sont le souhait d'anticiper le vieillissement de leurs locataires (63 %) et la part actuelle que représentent les séniors et les personnes en situation de handicap au sein de leur parc (59 %). D'un point de vue opérationnel, le choix majoritairement retenu pour soutenir cette priorisation est une réponse individuelle au cas par cas (93 %). Toutefois, cette priorisation théorique ne se traduit pas dans les faits et ne s'accompagne pas nécessairement d'un nombre important de logements adaptés puisque en 2022, seuls 23 % des bailleurs ont réalisé des travaux d'adaptation sur plus de 1 % de leur parc.

Autre indice de la posture réactive des bailleurs, seuls 42 % disent avoir une stratégie de communication à destination de leurs locataires sur le sujet de l'adaptation des logements. Concrètement, les actions de communication mises en œuvre par ceux qui y ont recours sont diversifiées et impliquent la mobilisation de ressources importantes : création et diffusion de supports de communication dédiés, mobilisation du personnel de proximité de l'opérateur. Pour les bailleurs qui n'ont pas déployé de stratégie de communication à destination de leurs locataires sur cette thématique, la principale raison invoquée est le fait que la demande spontanée est déjà jugée trop importante, motif plus souvent cité par les bailleurs gérant un parc important (plus de 10 000 logements) ou dont les occupants sont particulièrement peu âgés (plus de 15 % de locataires âgés de 65 ans ou plus).

A la question « Quelles sont les principales stratégies développées par votre organisme pour répondre au vieillissement de vos locataires ? », les trois principales stratégies citées par les bailleurs sont de loin : a**dapter les logements aux locataires occupants ou arrivants (91 %), construire de nouveaux logements ordinaires adaptés ou adaptables (88 %)**, f**avoriser les mutations internes dans des logements déjà adaptés (87 %).** Ces résultats sont très similaires pour l'adaptation au handicap, car la majorité des bailleurs disent adopter des stratégies identiques ou similaires entre les deux champs. De plus, s'ils devaient n'en retenir qu'une, **56 % des bailleurs s'accordent à dire que la stratégie la plus importante pour leur organisme pour faire face au vieillissement de leur parc est l'adaptation des logements aux locataires occupants.**

Part de bailleurs à adopter principalement ces stratégies pour répondre à la problématique du vieillissement de leur parc (en %)

« Quelles sont les principales stratégies développées par votre organisme pour répondre au vieillissement de vos locataires ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 312 bailleurs ayant indiqué avoir mis en place des stratégies pour l'adaptation au vieillissement

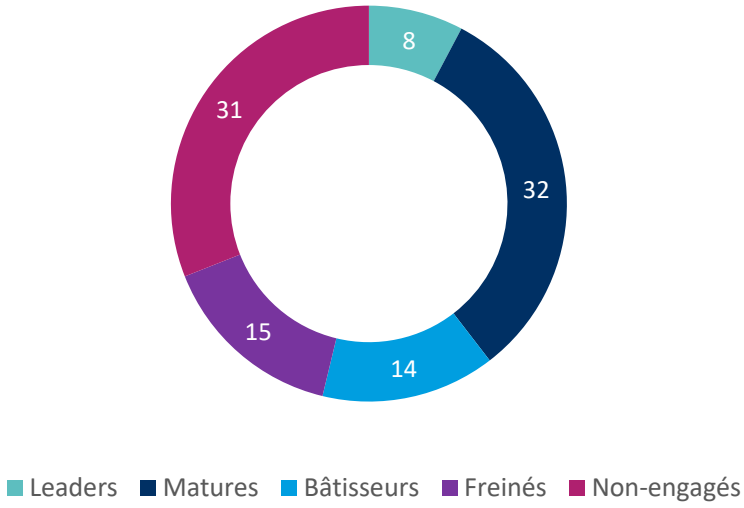
Pour consolider et alimenter la réflexion autour des stratégies mises en place pour l'adaptation du parc, 67 % des bailleurs disposent d'instances en interne pour échanger sur ces problématiques. De plus, l'intégration dans des instances plus larges est également fréquent : 79 % de bailleurs indiquent participer à des instances de réflexion extérieures à leur organisme et 64 % ont mis en place des partenariats avec différents organismes, à la fois territoriaux tels que les CCAS (Centre Communal des Affaires Sociales), les conseils départementaux ou bien plus spécialisés comme la MDPH (Maison Départementales des Personnes Handicapées) ou des associations du champ du vieillissement ou du handicap. Ce **travail**

partenarial permet avant tout aux bailleurs de trouver un appui opérationnel pour le diagnostic et le repérage des situations de fragilité (42 % des bailleurs) et un appui financier via l'obtention de financements ou subventions (41 % des bailleurs).

Maturité stratégique : 5 profils de bailleurs pour qualifier la diversité des positionnements

Pour résumer les différents degrés de maturité et la diversité des actions mises en place par les bailleurs dans l'élaboration d'une politique d'adaptation au vieillissement et au handicap, l'étude propose une typologie élaborée à partir des données recueillies d'enquête. Cette classification tient compte des actions différenciées pour le vieillissement et le handicap, du développement de stratégies spécifiques, de l'engagement du bailleur, et de l'existence de partenariats et de budgets dédiés. La typologie permet d'identifier cinq profils distincts de bailleurs dans le parc social : **les « Leaders » (8 %), les « Matures » (32 %), les « Bâtisseurs » (14 %), les « Freinés » (15 %) et les « Non-engagés » (31 %)**.

Répartition des bailleurs selon les 5 profils de la typologie de bailleurs sur le degré de maturité sur les questions d'adaptation (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Les **« Leaders »** sont des bailleurs investis dans l'adaptation de leur parc et se distinguent par des stratégies et actions avancées par rapport à la moyenne des bailleurs, notamment avec une forte formalisation et des ressources allouées importantes. La question de l'adaptation est prioritaire pour leur organisme depuis de nombreuses années, soutenue par une organisation interne développée et la mise en place de plusieurs partenariats. Ils sont actifs dans presque toutes les dimensions autour de l'adaptation, incluant la réflexion stratégique, l'anticipation, l'existence de budgets dédiés, de moyens humains, la communication, etc.). Concrètement, ils adoptent de nombreuses stratégies différentes pour répondre à la problématique de l'adaptation (10 en moyenne pour le vieillissement contre 5,5 en moyenne pour l'ensemble des bailleurs), documentent rigoureusement leurs démarches, ont des référents internes pour traiter de ces sujets (100 %) et mettent en place des formations (86 %). Les « Leaders » sont souvent de grands bailleurs avec plus de 25 000 logements et une présence géographique étendue.

Les **« Matures »** adoptent des stratégies et actions avancées sur les problématiques d'adaptation de leur parc. Ils se concentrent principalement sur l'adaptation des logements existants pour répondre aux besoins

de leurs occupants. Ils formalisent leurs stratégies dans quelques documents-clés. Ils ont pour la plupart une stratégie de communication auprès de leurs occupants (57 %) et un budget dédié en hausse par rapport à l'année passée. Comparés aux « Leaders », ils adoptent un nombre de stratégies principales plus modéré (entre 6 et 8) et ont priorisé ces sujets depuis moins de 10 ans. De plus, ils sont équipés en process et outils internes pour le suivi (par exemple 78 % indiquent la présence d'au moins un référent interne sur ces sujets), mais moins systématiquement que les « Leaders ». En termes de profil, les bailleurs « Matures » disposent plus souvent de parcs résidentiels de taille intermédiaire et en moyenne plus anciens.

Les **« Bâtisseurs » constituent un groupe très particulier de bailleurs**. Bien qu'ils n'aient pas de caractéristiques spécifiques relatives à leur parc ou à leur statut, ils se distinguent dans leur choix de faire de la construction neuve leur stratégie principale pour adapter leur parc de logements (93 % pour l'adaptation au handicap contre 21 % chez l'ensemble des bailleurs), là où la plupart des bailleurs privilégient l'adaptation de l'existant. Ils sont par ailleurs plus nombreux à indiquer adopter des stratégies différentes entre adaptation au vieillissement et adaptation au handicap : 33 % déclarent adopter des stratégies différenciées entre les deux, soit près de deux fois plus que chez l'ensemble des bailleurs. Enfin, leur niveau de formalisation est plutôt avancé (84 % ont formalisé leurs stratégies) et ils disposent en interne d'instances déchange dédiées à ces problématiques (84 %).

Par rapport aux 3 groupes précédents, plutôt avancés sur les sujets liés à l'adaptation, le groupe des **« Freinés »** regroupe les bailleurs désireux d'adapter leur parc au vieillissement et au handicap de leurs locataires, mais limités par des ressources insuffisantes. Malgré leur volonté, ils manquent de maturité pour formaliser leurs stratégies ou mettre en place des processus et instances dédiés. Ils sont sur-représentés parmi ceux qui déclarent avoir une stratégie non formalisée dans des documents aujourd'hui (98 %). Ils privilégient l'adaptation des logements existants (86 %) et manquent d'organisation interne (pas d'instances dédiées ni de formation du personnel). Toutefois, ils ont un budget spécifique pour l'adaptation (96 %), qui reste plutôt stable d'une année sur l'autre. Il s'agit par ailleurs de bailleurs avec une connaissance de leur parc sous l'angle de l'adaptation qui est relativement faible.

Finalement, les **« Non-engagés »**, représentant près d'un tiers des bailleurs aujourd'hui, se composent de bailleurs très peu impliqués sur les enjeux autour de l'adaptation de leur parc. Ils n'ont en général ni stratégie définie, ni processus ou outils en place, ni ressources internes (pas de référent identifié pour 75 %), ni budget dédié (pas de budget pour 82 %). De plus, près de la moitié d'entre eux ne considèrent pas l'adaptation de leur parc comme une priorité pour leur organisme. Ce groupe comprend principalement les bailleurs avec des parcs de petite taille et relativement récents, n'ayant pas réalisé de travaux d'adaptation ces cinq dernières années. Leurs occupants sont en moyenne plus jeunes (27 % de bailleurs avec une part de 65 ans et plus inférieure à 10 % parmi leurs occupants, contre 14 % chez l'ensemble des bailleurs).

L'adaptation du logement : une logique de réponse à la demande, encore peu industrialisée

En moyenne, en 2022, les bailleurs ont reçu 1 demande d'adaptation au handicap ou au vieillissement pour 100 logements (soit environ 50 000 demandes). Cette proportion a tendu à augmenter au cours des 5 dernières années. Parmi les demandes d'adaptation, les trois quarts environ concernent une adaptation liée au vieillissement des occupants, les autres demandes concernant alors des demandes d'adaptation liées au handicap.

Ces demandes émanent principalement des locataires eux-mêmes (96 % des bailleurs). Plus rares sont les dossiers ouverts à la suite de remontées de partenaires (37 % de bailleurs) ou par suite d'une hospitalisation ou d'un accident à domicile (32 %). A ce sujet, 1 bailleur sur 10 environ dispose d'une procédure d'adaptation d'urgence du logement faisant suite à une hospitalisation, à un accident ou à une dégradation de l'état de santé du locataire.

A réception des demandes, les bailleurs procèdent généralement à des études (82 %) s'assurant du respect des critères d'éligibilité du locataire et de l'absence de contraintes techniques du logement. Les critères concernant l'éligibilité du locataire sont nombreux mais deux critères sont mentionnés par plus de la moitié des bailleurs : la présentation d'une attestation médicale (78 %) justifiant le besoin de travaux et l'état de santé ou d'handicap du locataire (56 %). Les critères techniques mis en place par les bailleurs pour considérer le logement comme adaptable portent essentiellement sur des motifs d'accès au logement : la situation du logement au rez-de-chaussée ou au 1er étage (71 %) ou la présence d'un ascenseur (68%). Les contraintes liées au bâti arrivent ensuite, mentionnées par la moitié des bailleurs.

Estimation du nombre de demandes d'adaptation de logement, de demandes acceptées et de logements ayant bénéficié de travaux d'adaptation en 2022

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

La procédure suivant le dépôt des demandes est peu industrialisée. Si une visite est prévue pour évaluer au mieux les besoins des locataires par les bailleurs en amont de la prise de décision de réalisation des travaux, elle est le plus souvent réalisée par un agent de l'OLS qui n'est pas spécifiquement formé à la problématique de l'adaptation du logement (55 %). Par ailleurs, les demandes sont généralement traitées au cas par cas (43 %), par la personne ayant reçu la demande.

Les bailleurs estiment avoir accepté un peu plus des trois quarts des demandes formulées par les locataires en 2022 (environ 36 000 demandes). Après acceptation de la demande, la majorité des bailleurs (93 %) transmettent des informations concernant les travaux : le détail des travaux qui seront réalisés (80 %), et plus rarement le nom de l'entreprise qui réalisera ces travaux ou le délai d'attente.

Un quart environ des demandes ne sont par conséquent pas acceptées. Parmi elles, certaines répondent cependant aux critères d'éligibilité du locataire. 61 % des bailleurs mentionnent connaître cette situation. **Les refus se justifient alors par la présence de contraintes techniques** (86 %), le logement étant non adaptable (81 %) ou non accessible (en étage sans ascenseur, 46 %). **La moitié des bailleurs (48 %) expliquent ces refus par les contraintes financières qu'ils rencontrent.**

En cas de refus de travaux, la **mobilité vers un autre logement ordinaire** est une alternative mise en place par près de 9 bailleurs sur 10. Cette évaluation des possibilités de mutation interne est par ailleurs très peu privilégiée par les bailleurs lors de la réception d'une demande d'adaptation (7 %) ; un résultat très faible rapporté à la part de bailleurs indiquant favoriser les mutations internes au sein de leur parc comme stratégie principale pour répondre à la problématique du vieillissement (87 %).

La quasi-totalité des bailleurs réalisent un contrôle de bonne réalisation en fin de travaux, généralement réalisé par un membre de l'OLS. La satisfaction du locataire peut être recueillie lors de cette visite de contrôle (24 %) mais l'est plus souvent lors d'une visite spécifique (41 %). **Le principal motif d'insatisfaction des locataires concerne les délais de réalisation des travaux** (53 % des bailleurs le mentionnent). La moitié des bailleurs font état des **délais de moins de 6 mois entre la demande et la réalisation des travaux**. Les délais supérieurs à un an sont relativement rares (7 %). Les durées dépassant 6 mois s'expliquent notamment par le manque de disponibilité soit des matériaux soit du prestataire réalisant les travaux.

Au-delà des adaptations de logements réalisées à la demande des locataires, **une partie des bailleurs entreprend des travaux d'adaptation dans le cadre d'opérations de rénovation globale,** c'est le cas des deux tiers d'entre eux entre 2019 et juin 2023. Selon les bailleurs, un tiers des logements ayant fait l'objet d'une rénovation totale ont bénéficié par la même occasion de travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap. Dans ces opérations de rénovation globales, les bailleurs favorisent les logements ayant un accès facile (58 %). Ils prennent également en compte l'âge des locataires et l'existence d'une demande déjà formulée par le locataire ou son accord.

La réalisation de travaux est placée sous le signe des contraintes opérationnelles plus qu'économiques, et répond à la demande mais sans envisager le logement dans un parcours adapté durable

Le principal frein perçu par les bailleurs pour la mise en œuvre de travaux d'adaptation est la contrainte du bâti, cité par 73 % des bailleurs parmi leurs trois principaux freins. Ces contraintes perçues sont vraisemblablement à entendre dans un sens large : au-delà des contraintes architecturales au sens strict, certains bailleurs peuvent par exemple y inclure l'étage auquel est situé le logement (pour des raisons d'accessibilité lorsqu'il n'y a pas d'ascenseur), et de manière générale les difficultés techniques. Ce frein est plus souvent exprimé par les bailleurs dont le parc est ancien. De plus, il semblerait que les bailleurs confondent les notions d'accessibilité (aménagements réalisés à l'extérieur du logement) et d'adaptation (aménagements réalisés à l'intérieur du logement). La frontière apparait peu claire et les bailleurs mélangent ce qui relève de l'un ou de l'autre, les travaux d'adaptation d'un logement n'étant pas forcément techniquement très contraints.

Concrètement, pour réaliser les travaux, la vaste majorité des bailleurs ont recours à des prestataires (95 %) et pour la plupart d'entre eux c'est de manière systématique (86 %). En revanche, le pilotage est réalisé par le personnel de l'OLS dans 8 cas sur 10. Pour les bailleurs qui gèrent un parc de moins de 10 000 logements, l'internalisation est plus importante pour la réalisation comme pour le suivi. Presque la moitié des bailleurs déclarent rencontrer des difficultés dans la réalisation de ces travaux (45 %), mais ils ne sont fréquents que pour une faible minorité des bailleurs. Ces difficultés concernent le plus souvent des freins opérationnels (disponibilité des prestataires, des matériaux), devant les difficultés économiques. Il en découle principalement un allongement des délais, là aussi loin devant les éventuelles conséquences économiques (augmentation des coûts ou du budget de chantier).

En pratique, ces travaux concernent massivement l'aménagement des sanitaires. La mise en place d'une douche (en remplacement d'une baignoire) arrive en tête, cité par 47 % des bailleurs. Ceci peut découler de la posture de réponse à la demande, majoritairement adoptée par les bailleurs, dans la mesure où les locataires eux-mêmes peuvent méconnaître les autres solutions d'aménagement qui semblent moins évidentes. Cela peut également résulter de la méconnaissance des autres solutions de la part des personnes gérant ces dossiers chez les bailleurs, qui proposent « systématiquement » ces aménagements « simples » et plus rarement les autres types de travaux. Enfin, cela peut résulter de la crainte de ne pouvoir relouer les logements aménagés, dans un contexte de faible réversibilité et de difficulté à envisager les logements adaptés comme dédiés à des publics ayant des besoins similaires. 3 bailleurs sur 10 n'orientent pas systématiquement vers des locataires ayant des besoins similaires. Pour 40 % d'entre eux, c'est la crainte de la vacance qui justifie cette approche. Or, même dans des contextes détendus ayant de forts niveaux de

vacance, on peut s'attendre à ce que le vieillissement de la population nécessite une part croissante de logements adaptés.

Le coût des travaux ne semble en revanche pas influencer directement cette priorisation des travaux de la salle de bains. Le coût moyen de la pose d'une douche est estimé à 4 000 euros par les bailleurs, contre 250 euros par exemple pour un siège de douche, fréquemment refusé.

Pour les bailleurs, le financement de l'adaptation passe majoritairement par la mobilisation de la TFPB

Le dégrèvement de la TFPB peut être mobilisé pour financer des travaux d'accessibilité ou d'adaptation (en application de la loi du 21 décembre 2001 donnant priorité à l'accès au logement social aux personnes handicapées). La procédure est pourtant relativement longue et complexe, et l'acceptation des dossiers peut manquer de lisibilité. En outre, ce dégrèvement ne se limite pas à ces seuls travaux d'adaptation et aux bailleurs sociaux : cela constitue un avantage car les bailleurs connaissent par ailleurs le dispositif, et un inconvénient dans la mesure où le plafond du dégrèvement peut plus facilement être atteint.

En pratique, les bailleurs mobilisent massivement ce mode de financement (85 %), à la même hauteur que leurs fonds propres (82 %). S'il n'y a pas de différence importante dans la mobilisation de la TFPB selon les caractéristiques des bailleurs, les fonds propres semblent répondre à une logique plus diversifiée : ils sont d'autant plus mobilisés que l'adaptation est une stratégie de l'OLS et que cette stratégie est ancienne.

Le caractère incontournable de la TFPB s'exprime de diverses manières. Le recours à ce mode de financement est systématique pour 92 % de ceux qui le mobilisent et représente au moins trois quarts des sommes investies pour 64 % d'entre eux. La possibilité d'y avoir recours joue en outre un rôle déclencheur important car près d'un bailleur sur deux estime que cela a été fondamental dans leur décision stratégique.

Les difficultés rencontrées par les bailleurs pour mobiliser ce financement sont essentiellement liées aux lourdeurs administratives (nécessité d'apporter des justificatifs complexes à l'administration, délais de traitement). Ces éléments peuvent entraîner des difficultés de prévision budgétaire pour les bailleurs. En revanche, les difficultés liées à la méconnaissance ou à l'atteinte des plafonds sont nettement en retrait.

Les autres modes de financement ne sont cités que par 25 % des bailleurs au mieux, sans commune mesure avec la TFPB ou les fonds propres. 25 % à 35 % de ceux qui n'y ont pas recours ne savent pas expliquer pourquoi, suivi par 15 % à 23 % qui jugent ne pas en avoir besoin. Derrière ces justifications peuvent se trouver une méconnaissance de certains dispositifs ou de la manière de les mobiliser. Les bailleurs ayant une stratégie « leader » sont plus enclins à mobiliser une plus grande variété de modes de financement, en particulier ceux de la CNAV et des collectivités territoriales. Cela leur permet d'accéder à des financements dédiés et de soutenir une politique plus ambitieuse.

Auteurs

- Elodie ALBEROLA,
  Directrice du pôle Innovation et Impact Social
  alberola@credoc.fr
- Marianne BLEHAUT,
  Directrice du pôle Data & Economie
  blehaut@credoc.fr
- Pauline JAUNEAU-COTTET,
  Cheffe de projets
  jauneau@credoc.fr
- Solène VIGOUROUX,
  Cheffe de projets
  vigouroux@credoc.fr
- Avec l'appui de Franck LEHUEDE, Elodie LEMAIRE et Colette MAES et des équipes de l'ANCOLS pour les parties quantitatives

SOMMAIRE

Synthèse 3

1. Contexte, objectifs et méthodologie 16

1.1. Contexte et objectifs de l'étude 16

1.2. Définitions 17

1.2.A. Accessibilité des bâtiments et des logements 17
1.2.B. Adaptation des logements 19

1.3. Méthodologie de l'étude 21

2. Connaître son parc : la difficile quantification de l'accessibilité et de l'adaptation dans le parc social 24

2.1. Données de cadrage : le parc social aujourd'hui 24

2.2. Une faible connaissance du parc de logements par les bailleurs en termes d'adaptation 24

2.2.A. Seul un bailleur sur deux est en mesure de décrire au moins 70 % de son parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité 24
2.2.B. Parmi les bailleurs pouvant qualifier de façon satisfaisante leur parc, les deux tiers indiquent que moins de 10 % de leur parc est adapté en 2023… 26
2.2.C. … mais davantage de logements adaptables (environ 30 %) 27
2.2.D. Moins de 30 % des logements sociaux considéré accessibles, mais davantage de bailleurs en mesure de qualifier leur parc sur ce point 28

2.3. Un essai de quantification globale du parc accessible et adaptable 29

2.3.A. Estimations du volume de logements adaptés et adaptables : au moins 350 000 logements adaptés 30
2.3.B. Estimations du volume de logements accessibles : au moins 1 logement sur 4 31

3. Connaitre ses occupants pour anticiper leurs besoins : un prérequis fragile 32

3.1. La faible capacité à qualifier son parc est cumulée à une relative méconnaissance des besoins des occupants 32

3.2. Les ménages locataires âgés et handicapés dans le parc social 33

3.2.A. 25 % de ménages séniors dans le parc social 33
3.2.B. Le difficile recensement des personnes handicapées 34
3.2.C. Environ 600 000 ménages ont besoin d'un aménagement spécifique 35
3.2.D. Dans le parc social, 12 % d'attributions à des séniors et/ou des personnes en situation de handicap 35
3.2.E. La difficile projection des ménages sur leurs propres besoins d'adaptation 35

3.3. 1,9 million de logements : essai de projection des besoins face à l'offre proposée par les bailleurs sociaux à moyen terme 38

4. Quelles stratégies d'intervention avec une connaissance limitée du parc et des besoins ? Une approche généraliste avec la volonté de (mieux) faire 39

4.1. L'adaptation au vieillissement et au handicap, une priorité affichée et des stratégies mises en place par les bailleurs 39

4.1.A. La quasi-totalité des bailleurs indique développer des stratégies pour le vieillissement et le handicap 39
4.1.B. 80 % des bailleurs indiquent que l'adaptation au vieillissement est une priorité 41
4.1.C. Des liens partenariaux pour nourrir la réflexion 42

4.2. Une traduction dans les faits souvent plus limitée 45

4.2.A. Des stratégies loin d'être systématiquement formalisées lorsqu'elles existent 45
4.2.B. Un manque de ressources, à la fois humaines et techniques, à tout niveau du processus 47
4.2.C. Répondre au cas par cas, le choix très majoritairement retenu pour la priorisation 54
4.2.D. Finalement, peu de logements adaptés chaque année, malgré la priorité annoncée par les bailleurs… 54
4.2.E. … et des objectifs fixés plutôt lointains 55
4.2.F. 170 M€, budget dédié à l'adaptation, inférieur cependant aux montants des travaux effectivement réalisés 56

4.3. Trois grandes stratégies pour l'adaptation au vieillissement : adapter l'existant, construire de nouveaux logements et favoriser les mutations 57

4.4. Des stratégies de communication auprès des locataires pour 4 bailleurs sur 10 64

4.5. Une classification des bailleurs en 5 catégories traduit les écarts de maturité sur les questions d'adaptation 66

5. De la demande à la décision de travaux 72

5.1. Près d'un logement sur cent a fait l'objet d'une demande d'adaptation en 2022, formulée essentiellement par le locataire 72

5.1.A. Une probable sous-estimation de la demande du fait d'un renseignement partiel 72
5.1.B. Près de 10 demandes pour 1 000 logements en 2022, un chiffre tendanciellement à la hausse 72
5.1.C. Des demandes d'adaptation qui proviennent essentiellement du locataire 74

5.2. La majorité des bailleurs évalue la demande pour la prise de décision 77

5.2.A. Une visite systématique pour apprécier la demande de travaux 77
5.2.B. Deux types de critères d'éligibilité aux travaux 78
5.2.C. La prise de décisions de réalisation des travaux, un process « artisanal » 81
5.2.D. Trois quarts des demandes provenant des locataires acceptées 81
5.2.E. Des refus de travaux en raison de contraintes techniques 84
5.2.F. Peu de proposition systématique de mutation 87

5.3. Peu de travaux de rénovation complète intègrent un volet adaptation du logement 88

5.3.A. Un tiers des logements rénovés ont fait l'objet de travaux d'adaptation 88
5.3.B. Les critères du choix des logements adaptés au sein des opérations de rénovation 89

6. La réalisation des travaux d'adaptation : quel processus opérationnel ? 91

6.1. La réalisation des travaux d'adaptation, entre réponse à la demande et contraintes opérationnelles 91

6.1.A. D'importantes contraintes du bâti selon les bailleurs, reflétant une certaine confusion entre notions d'accessibilité et d'adaptation 91
6.1.B. La réalisation des travaux : quelles caractéristiques ? 92

6.2. Des choix de travaux concernant majoritairement les sanitaires, qui interrogent 96

6.2.A. L'aménagement de la salle de bain, systématiquement proposé par les bailleurs (et demandé par les locataires) 96
6.2.B. Une réversibilité des travaux non pensée 99
6.2.C. Les attributions des logements adaptés non ciblées, contrairement à ce que prévoit la réglementation 100

6.3. Le coût des travaux, un facteur qui n'entre pas directement dans la priorisation des travaux réalisés 101

7. Financements de l'adaptation : le rôle prépondérant de la TFPB 104

7.1. Le rôle théorique de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans le financement de travaux d'adaptation et d'accessibilité 104

7.2. En pratique, le dégrèvement de la TFPB et les fonds propres sont les deux principales sources de financement citées par les bailleurs 106

7.2.A. 8 bailleurs sur 10 indiquent avoir eu recours au dégrèvement TFPB et à leurs fonds propres en 2022 106
7.2.B. Le dégrèvement TFPB perçu comme incontournable par les bailleurs 107

7.3. Les autres modes de financement sont en net retrait par rapport à la TFPB 109

8. Annexes 111

8.1. Synthèse du cadre réglementaire relatif à l'accessibilité et à l'adaptation 111

8.2. Comparaison des caractéristiques de l'ensemble des bailleurs du parc social et des bailleurs ayant répondu à l'enquête (362 bailleurs) – source : RPLS 2023 113

8.3. Éléments méthodologiques sur la construction de la typologie de bailleurs 114

8.4. Synthèse des modes de financement pour les travaux d'accessibilité et/ou adaptation des logements 117

8.4.A. Dispositifs de financement à visée préventive 117
8.4.B. Dispositifs à destination des particuliers 118
8.4.C. Dispositifs à destination des copropriétaires 121
8.4.D. Dispositifs à destination des collectivités locales pour la rénovation de logements du parc privé 122

1. Contexte, objectifs et méthodologie

1.1. Contexte et objectifs de l'étude

L'ANCOLS, dans son rapport annuel de contrôle sur l'année 2018[1], souligne **la nécessité pour les bailleurs de considérer le vieillissement des occupants du parc social**. Cette nécessité tient, d'une part, à l'importance de la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus dans ce parc, et d'autre part, à son évolution dans les années à venir. En 2016, 18,9 %[2] des personnes de référence des ménages locataires du parc social avaient 65 ans ou plus, contre 12,7 %[3] dans le parc privé. En outre, à l'instar des autres pays développés, la population française vieillit avec l'arrivée des générations des baby-boomers dans le troisième et quatrième âge : selon les projections de l'Insee, d'ici 2040, environ un habitant sur quatre aura 65 ans ou plus.

Les questions d'accessibilité et d'adaptation des logements se posent ainsi de façon cruciale, y compris au-delà du parc social. **Le rapport interministériel** sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique (2021) alerte sur les conséquences de l'inadaptation des logements au vieillissement en insistant sur un chiffre : « près de 10 000 personnes âgées de 65 ans ou plus décèdent chaque année suite à une chute.[4] » Le rapport note que « depuis 20 ans, le nombre de décès de personnes âgées provoqués par des chutes continue imperturbablement de se situer dans une fourchette annuelle située entre 8 000 et 9 300 ».

Différentes options résidentielles s'offrent aux individus vieillissants, en fonction de leur état de santé et de l'offre disponible :

- Le logement ordinaire dont le parc social ;
- L'habitat intermédiaire type résidence autonomie, résidence senior, habitat inclusif ;
- Les établissements médico-sociaux.

Le maintien à domicile est le premier choix des ménages, aussi bien du fait du nombre de places limité dans les établissements, que comme moyen de préserver leur autonomie.

Afin de tenir compte du vieillissement de leurs locataires, les organismes de logement social peuvent mobiliser 4 types de solutions, à savoir développer ou améliorer :

- **L'accessibilité** des logements aux personnes à mobilité réduite ;
- **L'adaptation** des logements aux besoins des personnes âgées ou porteuses de handicap ;
- **L'organisation, voire la dispense, de services** aux domiciles des personnes ou à proximité ;
- **La gestion locative** avec les actions en matière de politique de loyers et les mutations au sein du parc.

L'ANCOLS note que les investigations menées auprès des organismes de logement social rendent compte d'une importante variabilité en termes d'intensité et de modalités des démarches entreprises, le plus

[1] ANCOLS, *Rapport public annuel de contrôle- Année 2018*, octobre 2019, URL : https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/276799.pdf

[2] Insee, Fidéli 2016 cité dans *11 millions de personnes sont locataires d'un logement social*, INSEE PREMIERE, n° 175, octobre 2018, URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/3635547

[3] Ministère chargé de la ville et du logement, Synthèse de l'occupation du parc locatif social, exploitation de l'enquête nationale réalisée en 2020, septembre 2022, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/SYNTHESE_OPS_2020.pdf

[4] BROUSSY L., *Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, de villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique*, 2021

souvent expérimentales, sans préjuger de leur efficacité ou pertinence[5]. Les rapporteurs notent « des solutions développées qui prennent la forme d'actions éparses et/ou ponctuelles sans s'inscrire systématiquement dans une approche réellement stratégique », faute notamment de connaissance par les organismes des besoins effectifs et prospectifs des ménages concernés. « L'inscription des actions dans le plan stratégique du patrimoine (PSP), non systématique, est un élément nécessaire mais non suffisant d'une politique stratégique[6] ». Le rapport pointe également les risques juridiques et économiques d'opérations débordant l'objet social réglementaire des organismes, menées toutefois en complémentarité avec des intervenants spécialisés avec l'exemple de services domiciliés ou de proximité dispensés aux personnes âgées.

C'est pour approfondir cet état des lieux que l'ANCOLS a souhaité réaliser une étude relative à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap dans le parc social. Elle vise ainsi à dresser un **état des lieux des pratiques actuelles des organismes de logement social** (OLS) en matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Il s'agit à la fois de caractériser les solutions mises en place par les OLS et d'identifier les **freins et leviers** au déploiement de ce type d'action. Enfin, il s'agit d'appréhender **le degré d'intégration de cet enjeu dans la stratégie des OLS**.

1.2. Définitions

Avant de présenter en détail la méthodologie adoptée, il semble utile de préciser les contours des notions d'*accessibilité* et d'*adaptation*, centrales dans la suite de ce rapport. Un tableau de synthèse, disponible en annexe 8.1 recense par ailleurs les grandes orientations du cadre réglementaire faisant référence, à la date de rédaction du présent rapport.

1.2.A. Accessibilité des bâtiments et des logements

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) donne une définition réglementaire de l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap :

> *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.*[7]

L'accessibilité dans sa définition apparaît donc principalement liée au handicap. La mise en accessibilité d'un logement doit tenir compte des difficultés rencontrées par les personnes selon le type de handicap auquel elles font face :

- Le handicap moteur renvoie principalement à des questions d'accessibilité relatives aux circulations, aux sanitaires, aux fenêtres ou portes, aux commandes des prises ou interrupteurs, à la salle de douche, aux équipements de la cuisine, etc. ;

[5] ANCOLS, *Ibid*, octobre 2019

[6] ANCOLS, *Op. Cit.*

[7] Art. R162-2 du code de la construction et de l'habitation, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement, Décret n°2015-1770 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs, Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, Code de la construction et de l'habitation, section 1 : construction de bâtiments d'habitation collectifs

- Le handicap visuel renvoie principalement à des questions d'accessibilité relatives aux circulations et au repérage dans l'espace, à l'interphone, à la localisation des obstacles, etc. ;
- Le handicap auditif pose principalement des questions d'accessibilité relatives à la communication orale, à l'interphone, à la sonnette de porte, etc. ;
- Le handicap mental ou psychique renvoie principalement à des questions relatives au repérage des espaces et à leurs fonctions, à la communication, à la sécurisation du logement.

Seuls l**es bâtiments d'habitation neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité**. C'est dès la construction que sont pensés et prévus les aménagements et les prescriptions techniques propres à l'accessibilité, dans les parties communes ainsi que dans les logements, tels que les largeurs des circulations et des portes, l'organisation des espaces, les équipements.

> *Les bâtiments d'habitation neufs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap.* (art. R162-1 du code de la construction et de l'habitation)[8]

L'article 64 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 **fixent que 20 % des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur doivent être accessibles**. **Le reste de ces logements sont évolutifs. Un logement évolutif répond à deux paramètres :**

- Une personne en fauteuil roulant peut y accéder, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisance ;
- Il peut être rendu accessible réglementairement par la réalisation de travaux simples (sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons).

Il existe plusieurs types d'évolution du logement :

- L'aménagement interne du logement peut être modifié. On parle de **modularité** si l'aménagement est temporaire ou de **flexibilité** si les changements sont plus durables ;
- La taille du logement évolue en rajoutant ou supprimant une pièce, on parle alors d'**élasticité**.

Selon le Cérema[9], les opérateurs du logement social se sont souvent montrés entreprenants sur le sujet du logement évolutif, du fait de leur capacité à expérimenter, non soumise à une contrainte de rentabilité immédiate, et de leur possibilité d'accompagner les occupants. Les promoteurs et constructeurs privés sont également source d'innovation et développent de nouvelles conceptions pour les logements de demain.

L'**expérimentation** du concept de logement évolutif, ou de tout autre concept de logement, rencontre des difficultés qui sont aujourd'hui **des freins** à la capitalisation et à la production de nouvelles formes d'habitat. Ces difficultés sont multiples :

- **Financières**, qui soulèvent des questions sur la rentabilité des opérations pour les promoteurs mais également sur la charge financière pour l'occupant lors des travaux d'évolution du logement ;
- **Constructives**, liées aux normes et aux pratiques figées, mais également à la programmation qui doit répondre aux mutations de la société et à la vie d'une construction sur le long terme ;

[8]Ministère de l'écologie, de l'énergie et des territoires, L'accessibilité du logement, janvier 2023, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement

[9] Logement de demain, logement évolutif : vers de nouvelles possibilités de construire | Cerema

- **Administratives**, juridiques et fiscales issues des règles d'urbanisme en vigueur : l'obligation de notifier l'affectation d'un bâtiment constitue un frein aux développements de projets réversibles ;
- Liées **au caractère locatif** des logements, qui pose la question de la pérennité du locataire et donc de la réticence à adapter et à personnaliser le logement.

Si le concept de logement évolutif renvoie d'abord à une problématique d'accessibilité[10], elle fait écho à la préoccupation des pouvoirs publics d'adapter un logement aux besoins actuels des résidents. Le vieillissement de ces derniers rendra souvent nécessaire une évolution de l'adaptation du logement pour que celui-ci reste adapté à leurs besoins.

Ce décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 porte également l'obligation d'installation d'un ascenseur de R+4 à R+3[11]. En d'autres termes, dès qu'il y a plus de deux étages comportant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, la présence d'un ascenseur est obligatoire.

Dans un bâtiment d'habitation collectif existant, les logements ne sont soumis à aucune obligation lorsqu'ils font l'objet de travaux, sauf lorsque ces travaux concernent la modification, l'extension, ou la création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et que le montant de ces travaux est supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment (art. R163-2 du CCH). Dans ce cas, doivent être accessibles :

- Les parties communes, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- Les places de stationnement, les celliers, les caves privatifs où sont réalisés les travaux ;
- Les logements où sont réalisés les travaux, s'ils sont situés en RDC, ou desservis par un ascenseur, ou susceptibles de l'être.

Il existe plusieurs motifs de dérogation pour les bâtiments d'habitation collective qui viennent assouplir encore les règles d'accessibilité des bâtiments et des logements[12].

1.2.B. Adaptation des logements

Les obligations réglementaires d'accessibilité ne peuvent répondre à tous les besoins particuliers propres à chaque individu. Un logement accessible ne garantit pas systématiquement une adéquation avec les besoins de son occupant qui aura besoin d'adapter son logement. Un logement accessible respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation. **Un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires[13].**

Contrairement à l'accessibilité, il n'existe pas de définition réglementaire de l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

Centrale dans la Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV), la notion d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, notamment par la

[10]DUFOUR V., Le logement évolutif comme réponse aux enjeux d'accessibilité universelle des logements et de sobriété carbone des bâtiments, CEREMA, 2022, URL : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04037612/document, pages 33 et suivantes

[11] Article R.*115-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) introduit par le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019.

[12]Ministère de l'écologie, de l'énergie et des territoires, L'accessibilité du logement, janvier 2023, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement

[13]Ministère de l'écologie, de l'énergie et des territoires, *Ibid.*

réalisation de travaux, **apparait dans la loi du 6 juillet 1989**[14] relative aux rapports locatifs. Par principe, le bailleur peut interdire des travaux réalisés par son locataire lorsqu'ils constituent des transformations et non des aménagements du logement. **Depuis le 1er octobre 2016, les travaux figurant sur la liste limitative du décret n° 2016-1282 du 29 décembre 2016 peuvent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) par le locataire auprès de son bailleur**. Au-delà de deux mois (quatre mois avant la loi ÉLAN), le silence du bailleur vaudra acceptation et il ne pourra alors plus exiger la remise en état des lieux lors du départ de son locataire

Le concept d'adaptation est précisé par les pouvoirs publics dans différents documents. En 2017, les Ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires (en charge du Logement) apportent ainsi la définition suivante dans le cadre d'un guide qui s'adresse aux personnes âgées et handicapées :

> *Un logement est ainsi dit adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie.*[15]
>
> *Les logements adaptés concernent toutes les personnes ayant besoin d'aménagements particuliers pour pouvoir évoluer en toute sécurité, avec tout le confort nécessaire et en autonomie dans leur habitation*[16].

Les pouvoirs publics fournissent des références et des ressources pour orienter les acteurs concernés dans leurs démarches d'adaptation. Ces documents donnent des orientations sur les aménagements et les équipements à mettre en place pour rendre les logements plus accessibles et adaptés aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

On trouve ainsi des indications émanant des pouvoirs publics sur le site https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/, édité et animé par la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie), dont une partie concerne l'aménagement du logement et son équipement[17]. C'est également le cas du site de l'Anah qui fournit des conseils sur les types de travaux à réaliser et les aides auxquelles les propriétaires occupants[18] ou les collectivités[19] peuvent prétendre.

L'adaptation du logement peut être classée en 5 domaines :

- **Accès au logement et capacité à y circuler** : l'installation de rampes d'accès, de mains courantes, d'ascenseurs ou de monte-escaliers, l'élargissement des portes permet de faciliter la circulation des personnes âgées dans le logement et d'éliminer les barrières architecturales ;

---

[14]Article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

[15]Ministère de la transition écologique et solidaire, ministère de la Cohésion des territoires, L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées, mai 2017, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/adaptation%20du%20logement.pdf

[16] *Ibid.*

[17]Portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches, « Aménager son logement », publié le 12/07/2023, consulté le 05/07/2023, URL : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie-s-informer-et-anticiper/amenager-son-logement-et-sequiper/amenager-son-logement#anchor1

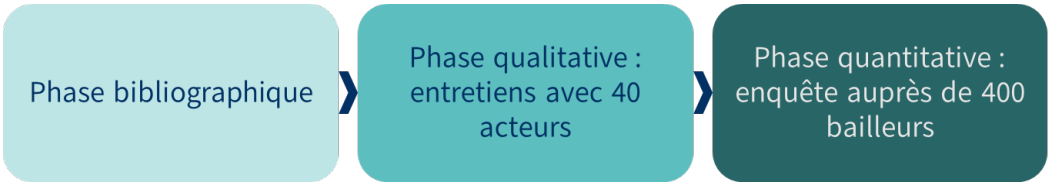
[18]ANAH, « Bien vieillir chez vous avec habiter facile », consulté 05/07/2023, URL : https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/bien-vieillir-chez-vous-avec-habiter-facile/

[19]ANAH, « Adapter les logements à la perte d'autonomie : préparer votre intervention », consulté 05/07/2023, URL : https://www.anah.fr/collectivite/adapter-les-logements-a-la-perte-dautonomie/preparer-votre-intervention/

- **Sécurité** : la pose de barres de maintien dans les toilettes et la salle de bains, l'installation de systèmes d'alarme ou de détecteurs de fumée, ainsi que l'amélioration de l'éclairage peuvent contribuer à renforcer la sécurité des personnes âgées dans leur vie quotidienne au sein du logement ;
- **Confort et ergonomie** : l'adaptation du mobilier, des revêtements de sol et des équipements de cuisine peut faciliter l'utilisation quotidienne du logement. Cela peut inclure des ajustements de hauteur, des poignées ergonomiques, des robinets faciles à manipuler, etc. ;
- **Aménagement des espaces** : la réorganisation des espaces intérieurs pour réduire les risques de chute, faciliter les déplacements et permettre l'utilisation d'aides techniques telles que les déambulateurs ou les fauteuils roulants ;
- **Domotique :** l'intégration de systèmes domotiques, tels que les dispositifs de contrôle à distance de l'éclairage, du chauffage, des volets, etc., peut faciliter la gestion du logement pour les personnes âgées.

1.3. Méthodologie de l'étude

Le schéma ci-après synthétise l'approche méthodologique de l'étude. La phase bibliographique a permis de recueillir les principaux éléments réglementaires et ceux relatifs aux modes de financement des démarches en lien avec l'accessibilité et l'adaptation du parc social, exposés ci-avant.



La phase qualitative a permis de rencontrer une quarantaine d'acteurs, parmi lesquels se trouvaient des représentants de bailleurs sociaux, de collectivités, d'institutions ou associations en lien avec le sujet, et des associations de locataires. Les entretiens ont eu lieu entre mi-juin et septembre 2023. Le Tableau 1 synthétise les éléments abordés lors de ces entretiens. A l'issue de la phase qualitative, une première vision de la perception de la problématique par les acteurs a permis de nourrir l'élaboration du questionnaire de la phase quantitative.

L'ensemble des bailleurs détenant plus de 1 000 logements sociaux au sens de Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1er janvier 2022 ont été retenus pour répondre à l'enquête[20]. Cette dernière s'est déroulée en deux temps : tout d'abord, un pilote a eu lieu en novembre auprès d'une quarantaine d'OLS. Cette phase a permis de valider la compréhension des questions et leur ordre. Elle n'a pas donné lieu à d'importantes modifications du questionnaire, aussi ces répondants ont été intégrés à la base d'analyse dans les travaux présentés dans ce rapport. Dans un second temps, le terrain d'enquête principal a commencé le 7 décembre 2023 et s'est poursuivi jusqu'en février 2024 afin de maximiser le nombre de réponses à l'enquête. En définitive, 362 bailleurs ont effectivement complété le questionnaire, représentant 87 % du parc social et 86 % des organismes de logement social (OLS) visés par l'enquête. Ils sont, ainsi que leur parc, bien représentatifs du parc social, et plus particulièrement, de l'ensemble des organismes visés par l'enquête (bailleurs disposant d'un parc d'au moins 1 000 logements).

[20] En effet, le tirage a été effectué avant la réception du millésime 2023. En revanche, les analyses globales ont bien été faites avec le RPLS 2023.

Tableau 1 - Synthèse des thématiques abordées dans les entretiens de la phase qualitative

Entretien avec les bailleurs sociaux	Autres entretiens
Etat du parc social Intérêt pour le sujet (point de départ de la réflexion) Regard sur l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap Enjeux pour le bailleur, influences du cadre législatif Connaissances des besoins d'adaptation et identification de ces besoins Arbitrage (rencontre entre offre et demandes de logements adaptés) Offre servicielle Partenariats Actions menées et financements Formalisation d'une politique Evaluation des actions/axes de progrès Bilan : freins et leviers	Axes d'intervention en matière d'adaptation au vieillissement et au handicap Intérêts/enjeux Regard sur les actions des bailleurs Freins/leviers perçus Bonnes pratiques et axes de progrès

L'Encadré 1 résume les principales étapes de préparation des données.

Encadré 1 – Préparation des données d'enquête et redressements

Les principales étapes de préparation de la base de données

Un travail de préparation de données et de nettoyage de la base de données a été réalisé au préalable de l'analyse des réponses des bailleurs.

Tout d'abord, concernant les questions de quantification du parc, a été vérifiée la cohérence entre, d'une part, les données fournies par l'enquête et celles disponibles dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS) et l'enquête sur l'Occupation du parc social (OPS), et, d'autre part, les réponses aux différentes questions du questionnaire entre elles. Des corrections ont été apportées le cas échéant.

Par ailleurs, des données manquantes à certaines questions ont pu être calculées sur la base des données existantes. La modalité « autres » a été étudiée et recodée le cas échéant. A noter que peu de questions étaient obligatoires. Aussi, certaines d'entre elles ont un taux de réponse faible et ont été écartées dans l'analyse.

La méconnaissance des bailleurs concernant la problématique du vieillissement et du handicap pour leur parc a impliqué la réalisation de scénarios pour essayer de quantifier le nombre de logements concernés. L'ensemble des constats fournis sont ainsi à prendre comme des ordres de grandeur et non des résultats exacts.

Les redressements réalisés

Deux redressements ont été réalisés pour améliorer la représentativité de l'échantillon répondant.

Le premier concerne les bailleurs, en fonction de leur catégorie juridique et la taille de leur parc. Après redressement, le nombre de bailleurs est de 362, soit le nombre de bailleurs effectivement répondants. Ce redressement est utilisé pour tous les résultats portant sur les bailleurs.

Le deuxième s'applique aux logements, pour que l'échantillon de logements représentés par les bailleurs répondants soit bien représentatif de l'ensemble des logements du parc social. Les variables prises en compte sont les mêmes que pour les bailleurs. Le redressement est réalisé pour qu'après redressement, le nombre de logements obtenus soit celui ciblé, soit quelque 5 millions, et non celui correspondant aux bailleurs répondants. Ce redressement est utilisé pour les résultats portant sur les logements.

Les données utilisées pour le redressement sont les données du répertoire RPLS au 1er janvier 2023, portant sur le parc 2022.

La suite de ce rapport s'appuie à la fois sur les résultats de la phase quantitative et de la phase qualitative. Les verbatims issus de la phase qualitative sont anonymisés[21]. Une exploitation des bases de données disponibles a également été réalisée. Ont ainsi été mobilisés :

- Les résultats 2023 de l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social réalisée par l'ANCOLS ;
- L'enquête Occupation du Parc Social (OPS – 2020) ;
- Le Système National d'Enregistrement (SNE – date arrêtée au 31 décembre 2022) ;
- Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS au 1er janvier 2022 et 2023) ;
- La base de données Fidéli (Fichiers Démographiques des Logements et des Individus – 2022 - DOI : 10.34724/CASD.295.5169.V1). L'accès à Fidéli s'est effectué au sein d'environnements sécurisés du Centre d'accès sécurisé aux données (CASD).

Notons que les écarts commentés dans l'ensemble du rapport sont systématiquement significatifs à un niveau de confiance d'au moins 95 %[22].

[21] Une qualification du profil du bailleurs est néanmoins faite (ex. B1, B2, petit/grand bailleur…).

[22] Les tests statistiques utilisés pour mesurer la significativité statistique des résultats sont des tests de Chi-2 d'indépendance, des tests de comparaison de proportions (Z-test) et des tests de comparaison de moyennes (ANOVA).

2. Connaître son parc : la difficile quantification de l'accessibilité et de l'adaptation dans le parc social

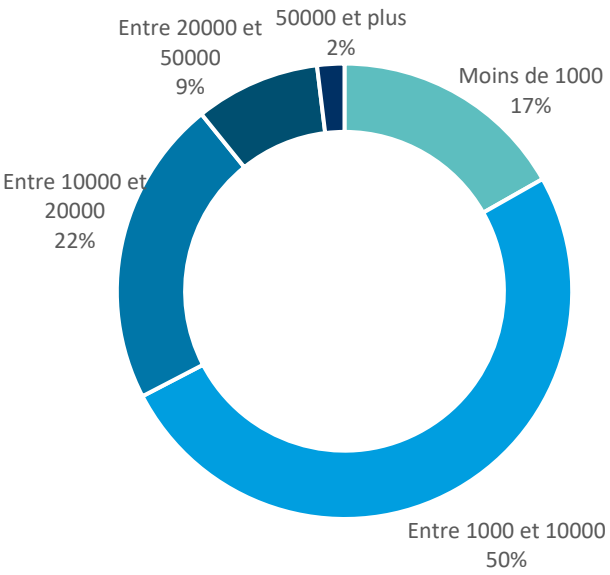
2.1. Données de cadrage : le parc social aujourd'hui

Au 1er janvier 2023, le parc locatif social français était composé d'environ 5 millions de logements sociaux, détenus par quelque 500 bailleurs, les bailleurs de moins de 1 000 logements représentant moins de 1 % du parc. La majorité des logements (50 %) appartient à des organismes de logement social de taille modeste, c'est-à-dire ayant entre 1 000 et 10 000 logements. Par ailleurs, le parc est détenu de manière égale par les OPH et les SA HLM (44 % et 46 %), le restant étant partagé entre les SEM (8 %) et les coopératives (1 %).

Un tiers des logements se situe en zone A bis et A, 30 % en zone B1 et le reste en zone détendue. Quasi la moitié du parc a été construite avant 1974, 27 % depuis 2000. Le parc de logements sociaux est en moyenne plus ancien dans les premières zones d'industrialisation (Nord et Nord-Est) et en Île-de-France, et plus jeune dans le Sud de la France.

Le parc social est composé à 85 % de logements collectifs et essentiellement de grands logements puisque les T1 et T2 ne représentent que respectivement 5 % et 20 % du parc.

Graphique 1 – Répartition des bailleurs sociaux selon leur nombre de logements (en %)



Source : RPLS 2023.

Champ : ensemble des bailleurs du parc social

Au cours des cinq dernières années, le parc de logements sociaux a crû de 230 000 logements du fait de 340 000 logements locatifs sociaux mis en service par les bailleurs sociaux, 115 000 sortis dont 55 000 démolitions. Le rythme d'accroissement net du parc social est à la baisse depuis plusieurs années : - 28 % entre 2018 et 2022 (voir l'Annexe 8.2).

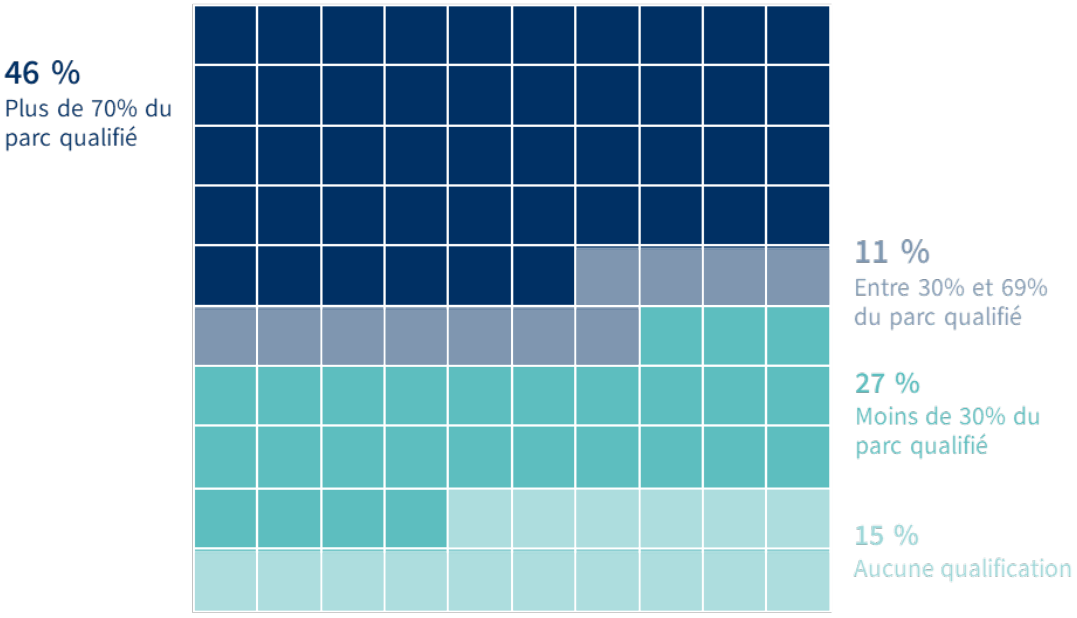
2.2. Une faible connaissance du parc de logements par les bailleurs en termes d'adaptation

2.2.A. Seul un bailleur sur deux est en mesure de décrire au moins 70 % de son parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité

En interrogeant les bailleurs sur la qualification de leur parc en termes d'adaptation au vieillissement et au handicap, une part non négligeable des organismes bailleurs n'est aujourd'hui pas capable de le décrire précisément. À la question *« Concernant l'adaptation des logements au vieillissement et handicap, au 30 juin 2023, dans votre parc, combien de logements ordinaires sont adaptés, adaptables, ou ni l'un ni l'autre … »*, seuls 46 % des bailleurs ont décrit plus de 70 % de leur parc de logements selon les dimensions « Adaptables », « Adaptés » ou « Ni adaptables, ni adaptés », soit un peu moins d'un bailleur sur deux (voir Graphique 2).

Graphique 2 – Capacité à décrire le parc de logements en termes d'adaptation par le bailleur (en %)

Au 30 juin 2023



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Note : Réponses à la question « Concernant l'adaptation des logements au vieillissement et handicap, au 30 juin 2023, dans votre parc, combien de logements ordinaires sont : Adaptables/Adaptés/Non adaptables, non adaptés/Ne sait pas »

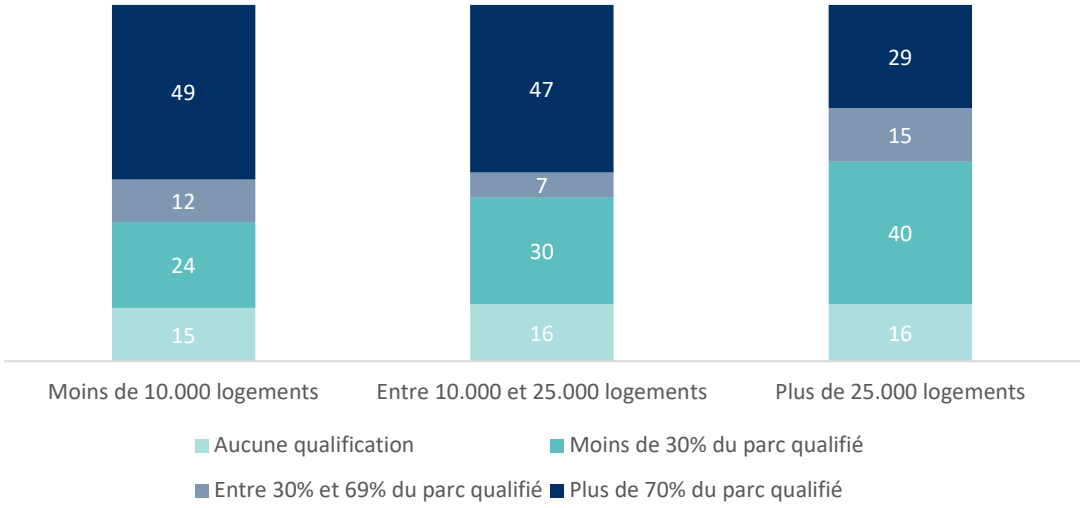
38 % peuvent décrire leur parc de logements en partie (entre 1 % et 70 %) et 15 % des bailleurs sociaux ne savent pas du tout décrire leur parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité.

Dans la phase qualitative, certains bailleurs ont d'ailleurs spontanément évoqué l'impact de cette mesure difficilement objective :

> *« Depuis 2 à 3 ans seulement, quand il est adapté le logement est marqué, alors qu'avant ce n'était pas le cas. C'est un enjeu pour le bailleur : faute de connaissance sur son parc, il est difficile de coordonner l'action. Aujourd'hui, c'est une lacune. »* France entière, 20 000 logements

Si la connaissance du parc est à peu près uniforme parmi les bailleurs dont le parc est inférieur à 25 000 logements (environ la moitié des bailleurs sait qualifier l'ensemble de leur parc), ceux qui ont un parc plus important ne sont que 30 % à avoir su décrire en majorité les logements de leur parc selon qu'ils soient adaptables, adaptés ou non (Graphique 3). Cette méconnaissance au niveau du siège social des gros bailleurs, notamment dans leur système d'information, ne préjuge pas des connaissances au niveau local. Une des hypothèses pour expliquer cette situation renvoie aux fusions de ces dernières années qui ont par exemple pu complexifier la centralisation des informations avec la mise en cohérence des différents systèmes informatiques.

Graphique 3 – Capacité à décrire le parc de logements en termes d'adaptation selon la taille du parc du bailleur (en %)
Au 30 juin 2023



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs, selon la taille du parc du bailleurs en nombre de logements au 30 juin 2023

Note : Réponses à la question « Concernant l'adaptation des logements au vieillissement et handicap, au 30 juin 2023, dans votre parc, combien de logements ordinaires sont : Adaptables/Adaptés/Non adaptables, non adaptés/Ne sait pas »

Un autre facteur associé à la capacité de qualifier son parc est le fait de considérer l'adaptation des logements ordinaires au handicap comme une priorité[23], d'autant plus si c'est le cas depuis longtemps. Les bailleurs pour qui l'adaptation au handicap n'est pas une priorité ne sont que 40 % à pouvoir décrire leurs logements en termes d'adaptation à plus de 70 %. Cette proportion est de 45 % parmi les bailleurs pour qui c'est une priorité depuis moins de 10 ans et s'élève à 55 % parmi les bailleurs dont c'est une priorité depuis plus 10 ans.

De même, avoir déjà réalisé des travaux d'adaptation des logements ordinaires au cours des dernières années a un impact sur la connaissance du parc selon ces dimensions. Cette démarche implique, *a fortiori*, une amélioration de la capacité à qualifier certains logements comme adaptés ou adaptables sur la base des changements opérés récemment sur le parc.

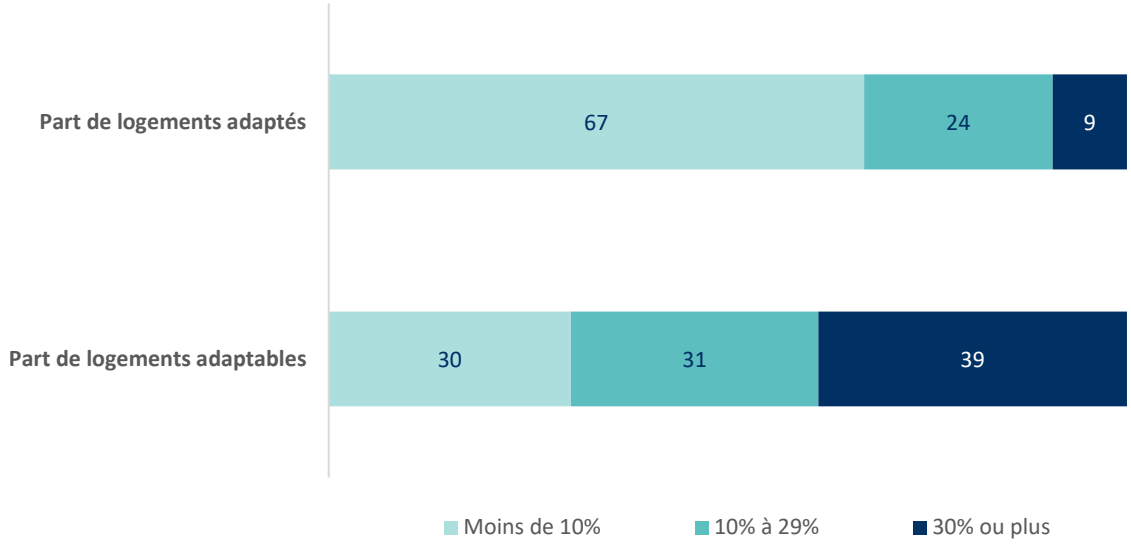
2.2.B. Parmi les bailleurs pouvant qualifier de façon satisfaisante leur parc, les deux tiers indiquent que moins de 10 % de leur parc est adapté en 2023…

Parmi les bailleurs pour lesquels l'information est disponible, c'est-à-dire ceux pour lesquels le parc est connu à plus de 70 %, 67 % indiquent que moins de 10 % de leur parc de logements est adapté en 2023 (Graphique 4). Un quart de ces bailleurs dispose d'un parc composé d'entre 10 % et 30 % de logements adaptés et seulement 1 bailleur sur 10 d'un parc avec plus de 30 % de logements adaptés.

[23] Qu'il s'agisse pour le bailleur d'une priorité uniquement donnée à l'adaptation au handicap ou d'une priorité commune avec l'adaptation au vieillissement des logements.

Graphique 4 – Répartition des bailleurs selon la part de logements adaptés ou adaptables dans leur parc, parmi ceux pouvant qualifier au moins 70 % de leur parc (en %)

Au 30 juin 2023



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 168 bailleurs ayant qualifié plus de 70 % de leur parc de logements sur l'adaptation

2.2.C. … mais davantage de logements adaptables (environ 30 %)

En revanche, toujours parmi les bailleurs ayant pu qualifier plus de 70 % de leur parc, la part de logements adaptables, c'est-à-dire qui pourraient faire l'objet d'aménagements d'adaptation, est en moyenne bien plus élevée : **près de 10 % des logements composant les parcs de ces bailleurs sont déclarés comme adaptés mais 32 % des logements sont adaptables** (Graphique 4). En termes de répartition des bailleurs, seuls 30 % des bailleurs ont un parc composé à moins de 10 % de logements adaptables. La majorité d'entre eux pourrait l'adapter dans une proportion plus importante, avec notamment près de 40% de bailleurs ayant indiqué que plus de 30 % de leur parc était adaptable.

Ainsi, **une marge de progression relativement facile existe aujourd'hui pour étendre la part que représente les logements adaptés** au sein du parc immobilier des OLS. En revanche, **cette marge n'est pas dépendante de la proportion de logements adaptés dans le parc des bailleurs** : la part moyenne de logements adaptables est similaire selon que le parc actuel soit adapté à moins de 10 %, entre 10 % et 29 % ou à plus de 30 %.

Actuellement, en termes de logements adaptés, il existe peu d'écarts selon les différents profils de bailleurs. En revanche, l'adaptabilité des logements est en moyenne plus faible parmi les bailleurs avec un nombre de logements élevé. Parmi les bailleurs détenant plus de 10 000 logements, la part de bailleurs déclarant avoir moins de 10 % de logements adaptables dépasse 40 %, contre seulement 23 % parmi les bailleurs plus petits. La situation géographique du parc du bailleur, et notamment la localisation des logements en zone tendue, conduit aussi à des différences en termes d'adaptabilité. Pour les bailleurs dont la majorité des logements se trouve en zone tendue, la part moyenne de logements adaptables s'élève à 40 %, soit près du double de la part constatée pour les bailleurs avec un parc majoritairement en zone détendue (23 %).

Encadré 2 – Des écarts dans les réponses sur l'adaptation du parc

Dans l'enquête, les bailleurs étaient interrogés d'une part sur le nombre de logements adaptés dans leur parc actuellement, question à laquelle une majorité de bailleurs a rencontré des difficultés à se prononcer (cf. 2.2.A), et d'autre part sur le nombre de travaux d'adaptation réalisés chaque année au cours des cinq dernières années.

En comparant ces deux informations, les résultats montrent que certains bailleurs ont indiqué un nombre de travaux d'adaptation réalisés bien supérieur à celui du nombre de logements adaptés dans leur parc à date. Ils sont une cinquantaine dans l'échantillon de répondants, dont certains avec plusieurs dizaines de logements de différences dans les réponses. Plusieurs explications pourraient expliquer ces écarts :

- Des travaux d'adaptation partielle ont été réalisés dans le logement, ne le rendant pas totalement adapté, *a minima* selon l'appréciation du bailleur interrogé ;
- Plusieurs travaux d'adaptation ont été réalisés au sein du même logement ;
- La mobilité de la personne pour laquelle les travaux étaient réalisés rendant caduque l'adaptabilité du logement.

D'autres hypothèses pourraient également appuyer l'existence de ces différences, comme une mécompréhension du bailleur entre adaptation et adaptabilité, ou bien des sources d'information ou des services renseignant l'information différents entre les deux données.

En tout état de cause, pour l'analyse des résultats, il a été choisi de conserver l'information renseignée sur la qualification du parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité en nombre de logements pour étudier ces dimensions dans l'étude.

2.2.D. Moins de 30 % des logements sociaux considéré accessibles, mais davantage de bailleurs en mesure de qualifier leur parc sur ce point

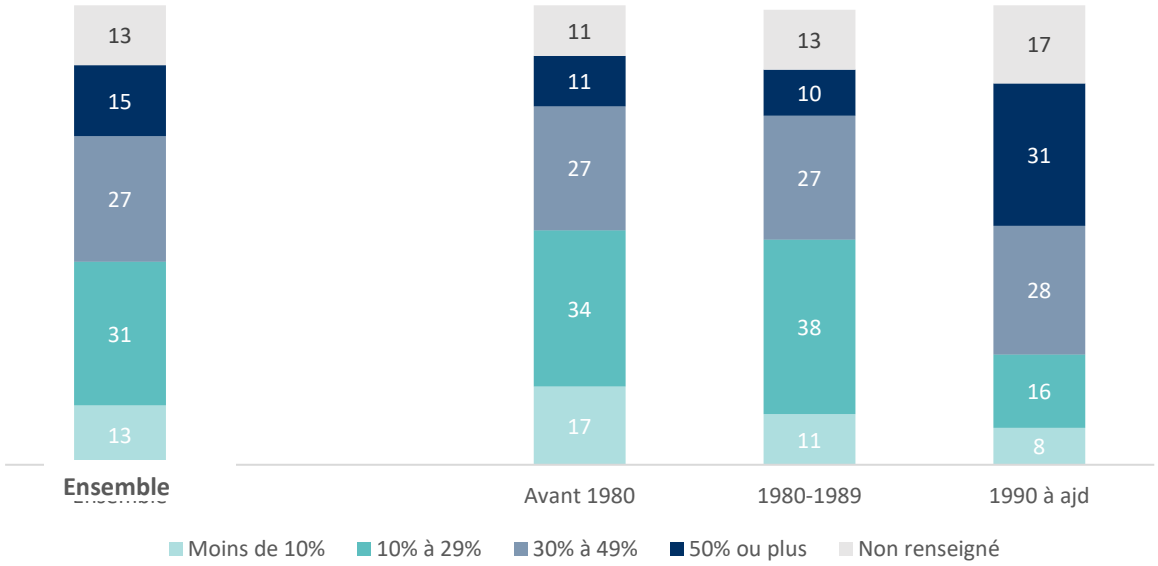
13 % des bailleurs ne savent pas indiquer la proportion de leur parc qui est accessible (Graphique 5). Cela concerne tout particulièrement les bailleurs rencontrant également des difficultés à qualifier leur parc sous l'angle de l'adaptation : 28 % des bailleurs n'ayant pas du tout décrit leur parc en termes d'adaptation et d'adaptabilité n'ont également pas renseigné l'information sur l'accessibilité de leurs logements. Les bailleurs dont le parc est occupé par des personnes relativement jeunes sont également plus nombreux à ne pas avoir renseigné le niveau d'accessibilité de leur parc : ils sont 24 % à ne pas l'avoir renseigné parmi les bailleurs pour lesquels les 65 ans et plus représentent moins de 10 % de leurs locataires (contre un peu plus de 10 % pour les bailleurs où cette population représente plus de 10 % des résidents).

D'autre part, l'accessibilité des logements concerne pour la majorité des bailleurs moins de la moitié de leur parc. Parmi les bailleurs ayant su renseigner cette information, la part moyenne de logements accessibles présents dans le parc immobilier des bailleurs est de 31 %.

Seuls 15 % des bailleurs disposent aujourd'hui d'un parc composé à plus de 50 % de logements accessibles (Graphique 5). Cette part augmente avec la récence du parc : 31 % des bailleurs avec un parc de logements dont l'âge moyen se situe après 1990 ont plus de la moitié de leurs logements qui sont accessibles aujourd'hui, contre seulement près de 10 % pour les bailleurs de parcs plus anciens (Graphique 5). Ce résultat est sans doute à relier aux normes règlementaires qui s'appliquent à la construction neuve d'habitats collectifs, où la règlementation impose un volume de logements dans les plans de construction des bâtiments d'habitation neufs (voir section 1.2.A).

Graphique 5 – Répartition des bailleurs selon la part de logements accessibles dans leur parc, au global et selon l'ancienneté moyenne du parc du bailleur (en %)

Au 30 juin 2023



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

D'autres caractéristiques du bailleur sont corrélées à la proportion de logements accessibles dans le parc :

- **Plus la part de logements qualifiés comme adaptés dans le parc est élevée, plus la part moyenne de logements accessibles augmente** : de 30 % des logements accessibles en moyenne pour les bailleurs où la proportion de logements adaptés est inférieure à 10 %, ce pourcentage s'élève à 39 % pour les bailleurs où les logements adaptés représentent 10 % à 30 % du parc et 47 % pour ceux où ils représentent au moins 30 % des logements ;
- **Les bailleurs dont le parc est en majorité situé dans des zones tendues** ont en moyenne 36 % de leurs logements qui sont accessibles, soit près de **10 points de plus que ceux dont le parc est plutôt localisé en zone détendue** (27 %). De même, la part de logements accessibles est en moyenne plus faible pour les bailleurs présents dans un seul département et en zone détendue (26 %).

2.3. Un essai de quantification globale du parc accessible et adaptable

Un exercice de quantification a été mené afin d'estimer le volume total de logements adaptés, adaptables et accessibles à l'échelle du parc social aujourd'hui, en s'appuyant sur les informations collectées grâce à cette enquête. Malgré les données parcellaires disponibles, cette tentative de quantification vise à proposer des ordres de grandeur des volumes de logements sociaux adaptés, adaptables et accessibles, en complément des proportions déjà commentées précédemment. Comme cela est décrit plus précisément plus haut dans ce rapport, parmi l'ensemble du parc de logements sociaux, **53 % des logements n'ont pas été qualifiés par les bailleurs qui ne savaient pas se prononcer selon qu'ils soient adaptés, adaptables ou ni l'un ni l'autre.**

Encadré 3 – Exploitation du RPLS sur les dimensions d'adaptation et d'accessibilité du parc social

Lors de l'enquête annuelle RPLS (répertoire du parc locatif social), est demandé aux bailleurs de renseigner la variable PMR, c'est-à-dire de fournir des informations sur les logements pour personnes à mobilité réduite. Le codage de la variable combine les informations sur l'accessibilité du logement et l'adaptation ou l'adaptabilité du logement aux fauteuils roulants. A noter qu'il s'agit d'une définition plus restreinte que celle retenue au sein de cette étude réalisée auprès des bailleurs.

Selon le RPLS 2023, 6 % des logements du parc social seraient accessibles et adaptés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR), sachant que pour 37 % du parc aucune information n'est disponible, illustrant là aussi la difficulté pour les bailleurs à recueillir des informations sur le sujet. Plus largement, 18 % des logements sont dits accessibles, quel que soit le niveau d'adaptation.

Les logements récents sont proportionnellement plus accessibles et adaptés ou adaptables : 15 % des logements construits après 2000 sont considérés comme adaptés ou adaptables, contre 1 % pour ceux construits avant 1975, révélant les évolutions des normes de construction. Parmi les logements accessibles aux PMR, 75 % ont été construits après 2000. 15 % ont été construits entre 1975 et 1999 et 9 % avant 1975, ayant sans doute bénéficié de rénovation ou de travaux d'adaptation, postérieurs à la construction. En conséquence, les régions dont le parc est plutôt ancien, comme les Hauts-de-France ou l'Île-de-France, ont une faible proportion de logements accessibles et adaptés/adaptables.

Par ailleurs, selon Fidéli 2022, la moitié des logements dans le parc social dispose d'un ascenseur. Le taux d'équipement est ainsi plus élevé dans le parc social puisqu'il est de 44 % dans le locatif privé.

2.3.A. Estimations du volume de logements adaptés et adaptables : au moins 350 000 logements adaptés

Concernant l'estimation du nombre de logements adaptés et adaptables, la méthode a consisté à :

- Pour les bailleurs pour lesquels plus de 70 % de leur parc est qualifié (46 % des bailleurs), prendre en compte la part de logements adaptés/adaptables calculée sur le volume de logements qualifiés du bailleur, et l'appliquer au volume total de logements du bailleur ;
- Pour les bailleurs pour lesquels moins de 70 % de leur parc est qualifié (54 % des bailleurs) :
  - Prendre en compte le volume de logements adaptés/adaptables indiqués par le bailleur ;
  - Appliquer sur le volume de logements non qualifiés par le bailleur :
    - 0 % de logements adaptés/adaptables **(estimation basse) ;**
    - Un taux moyen de logements adaptés/adaptables calculé en fonction de la taille du parc[24] **(estimation haute).**

Les volumes calculés sur l'échantillon de bailleurs ayant répondu à l'enquête sont ensuite repondérés pour recomposer la population mère de l'ensemble des organismes du parc social.

Les résultats de cet exercice de quantification sont présentés dans le Tableau 2. Ils conduisent à estimer que **le parc social comporte entre 350 000 et 590 000 logements adaptés en France**, soit entre 7 % et

[24] Pour le taux moyen de logements adaptés : 11,3 % pour les bailleurs de moins de 10 000 logements, 9 % pour les bailleurs de 10 000 à 25 000 logements et 8,9 % pour les bailleurs de plus de 25 000 logements.

Pour le taux moyen de logements adaptables : 29,2 % pour les bailleurs de moins de 10 000 logements, 32,3 % pour les bailleurs de 10 000 à 25 000 logements et 32,7 % pour les bailleurs de plus de 25 000 logements.

12 % de l'ensemble des logements du parc. Concernant l'adaptabilité des logements, entre 750 000 et 1 570 000 logements sociaux seraient adaptables aujourd'hui, soit jusqu'à 30 % du parc.

Tableau 2 – Quantifications du parc de logements sociaux en termes d'adaptation, d'adaptabilité et d'accessibilité

	Estimation basse	Estimation haute
Nombre de logements adaptés	**350 000** (7 %)	**590 000** (12 %)
Nombre de logements adaptables	**750 000** (15 %)	**1 570 000** (31 %)
Nombre de logements accessibles	**1 280 000** (26 %)	**1 420 000** (28 %)

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des logements du parc social

2.3.B. Estimations du volume de logements accessibles : au moins 1 logement sur 4

Concernant l'estimation du volume de logements accessibles dans le parc social, la méthode suivie est similaire à celle des logements adaptés et adaptables, à savoir :

- Pour les bailleurs ayant renseigné la part de logements accessibles dans leur parc (87 % des bailleurs), prendre en compte la part de logements accessibles indiquée ;
- Pour les bailleurs n'ayant pas renseigné cette information (13 % des bailleurs), appliquer l'hypothèse retenue pour le scenario sur le volume de logements du bailleur :
    - 0 % de logements accessibles (estimation basse) ;
    - Le taux moyen de logements accessibles calculé en fonction de la taille du parc[25] (estimation haute).

Les résultats obtenus donnent une fourchette de logements accessibles entre 1 280 000 et 1 420 000 dans le parc social aujourd'hui, soit entre 26 % et 28 % du total de logements (Tableau 2).

Cet exercice illustre la difficulté à fournir des intervalles de volume de logements d'amplitude mesurée, allant parfois du simple au double, constat principalement expliqué par le degré de méconnaissance des bailleurs de leur parc et des types de logement qui le composent concernant l'adaptation de leur parc. Cette connaissance est meilleure sur l'accessibilité du parc, en témoigne la fourchette plus restreinte obtenue sur le nombre total de logements accessibles dans le parc social français.

[25] Pour le taux moyen de logements accessibles : 32 % pour les bailleurs de moins de 10 000 logements, 30 % pour les bailleurs de 10 000 à 25 000 logements et 24 % pour les bailleurs de plus de 25 000 logements.

3. Connaitre ses occupants pour anticiper leurs besoins : un prérequis fragile

3.1. La faible capacité à qualifier son parc est cumulée à une relative méconnaissance des besoins des occupants

Aujourd'hui, près de 80 % des bailleurs déclarent ne pas être à même d'identifier clairement les personnes en situation de handicap parmi leurs occupants (Graphique 6) et 10 % ne savent pas ou n'ont pas répondu à cette question. Les entretiens qualitatifs confirment ce constat, déjà décrit à l'échelon national :

> *« Un tiers de nos occupants ont plus de 65 ans, soit 46 000 personnes. Sur le handicap, c'est plus difficile à estimer, on estime par le nombre d'attribution aux personnes handicapées chaque année et le nombre d'adaptations faites pour des personnes de moins de 60 ans. »* Ile-de-France, zone tendue, plus de 120 000 logements

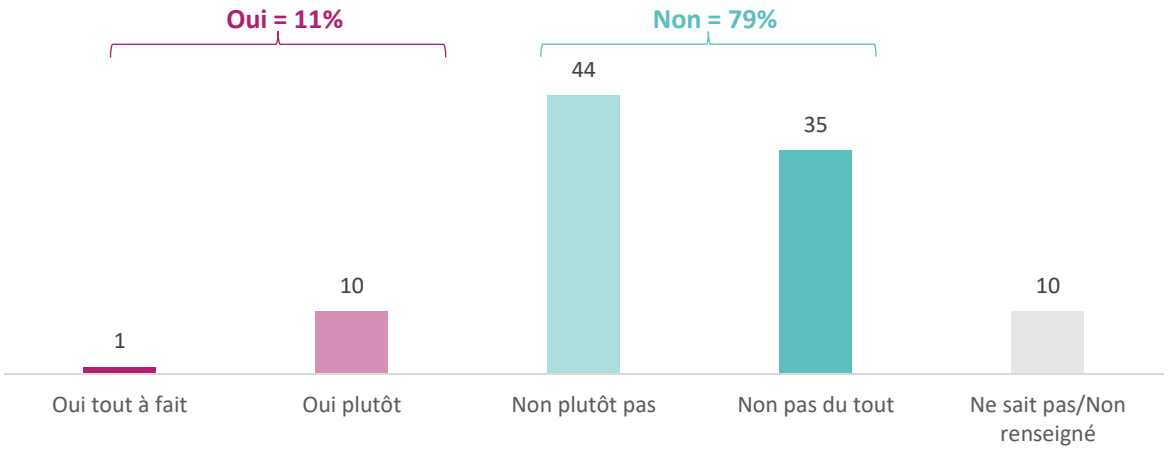
> *« C'est un sujet pas suffisamment au point pour nous ; on vient de faire une fusion, on ne connait pas bien notre patrimoine, on a un nombre important de logements vacants. »* PACA, zone tendue, 13 000 logements

Les gros bailleurs sont davantage présents parmi les 11 % de bailleurs qui sont en mesure de distinguer les occupants de leur parc qui sont porteurs de handicap : les bailleurs avec plus de 10 000 logements sont 16 % à avoir indiqué avoir un niveau de connaissance suffisant pour l'identification de ce public parmi leurs occupants, contre seulement 7 % des bailleurs avec un parc plus petit.

Pour les quelques bailleurs où l'information est disponible, la valeur médiane de la part des personnes en situation de handicap parmi les occupants est de 5 %.

Graphique 6 – Répartition des bailleurs selon leur capacité à identifier les personnes porteuses de handicap parmi leurs occupants

« Êtes-vous en mesure d'identifier les personnes porteuses de handicap (moteur, sensoriel et/ou psychique) au sein de votre parc ? »

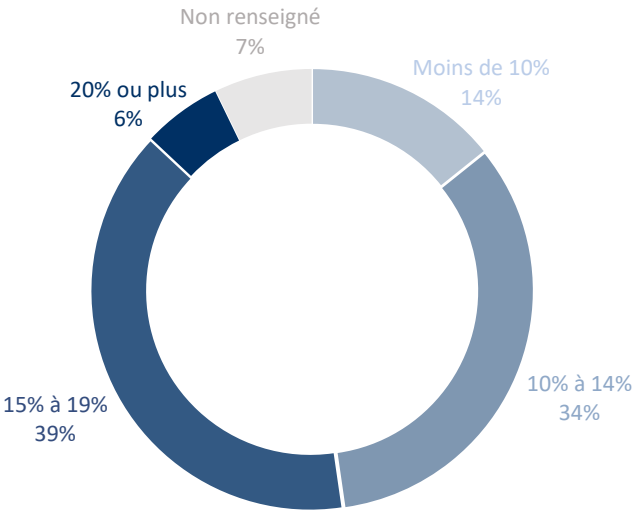


Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Concernant la description du parc selon l'âge de ses occupants (Graphique 7), l'obligation des bailleurs de répondre à l'enquête Occupation du parc social conduit à ce que les bailleurs aient une relative bonne connaissance de leurs locataires âgés. La majorité des bailleurs indique que cette population concerne entre 10 % et 20 % de leurs occupants (72 %).

Graphique 7 – Répartition des bailleurs selon la part que représentent les personnes âgées de 65 ans et plus parmi les occupants de leur parc (en %)



Source : OPS, 2020.

Champ : Ensemble des bailleurs

Note de lecture : Pour 14 % des bailleurs, les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent moins de 10 % de leurs occupants.

L'ancienneté du parc de logements du bailleur joue logiquement sur la présence de séniors parmi les occupants : plus le parc est récent, plus la part de séniors diminue, conséquence en partie d'un temps moyen d'occupation relativement haut dans le parc social[26]. Aujourd'hui, la part de 65 ans et plus parmi les locataires de bailleurs dont l'ancienneté du parc est antérieure aux années 1980 est de 16 %, alors qu'elle diminue à 14 % pour les bailleurs de parcs construits en moyenne dans les années 1980 et à seulement 11 % pour les parcs construits après 1990 en moyenne.

Finalement, en comparaison avec le handicap commenté précédemment, les bailleurs ont donc une meilleure connaissance actuelle de leur parc sur les enjeux liés au vieillissement, notamment sur la part qu'occupent ces profils parmi leur parc. Cela est lié à l'obligation de répondre à l'enquête OPS.

3.2. Les ménages locataires âgés et handicapés dans le parc social

3.2.A. 25 % de ménages séniors dans le parc social

Actuellement, les ménages du parc social dont le titulaire a 65 ans et plus représentent un peu plus de 25 % des ménages (26 % pour OPS 2020, 27 % pour Fidéli 2022)[27] et cette part est en hausse : + 2,5 points depuis

[26] *« En 2013, d'après l'enquête nationale logement (ENL), 31 % des ménages locataires dans le parc social occupaient leur logement depuis 15 ans ou plus, contre 12 % pour les locataires du parc privé ».*

Source : Mobilité dans le parc social - « Les locataires habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement social en sont satisfaits et, de fait, déménagent peu ». ANCOLS, Juillet 2022

[27] Afin d'avoir des informations plus récentes que celles issues d'OPS 2020, les bailleurs ont été questionnés lors de l'enquête sur leurs locataires de 65 ans et plus. De nombreuses réponses sont incohérentes. Sur ce, les données d'OPS 2020 ont été conservées et utilisées dans l'analyse des réponses.

2016 (source : Enquête sur l'Occupation du parc social, dite OPS). En revanche, les séniors représentent seulement environ 15 % de l'ensemble des individus du parc social. Le Tableau 3 montre en outre que cette proportion est composée pour plus de 40 % de personnes âgées de 75 ans et plus, dont les besoins d'adaptation sont vraisemblablement plus aigus.

Tableau 3 – Part de l'ensemble des individus et titulaires du parc social en fonction de leur âge, selon OPS 2020 et Fidéli 2022

	OPS 2020		Fidéli 2022	
	Ensemble des individus	**Titulaire du bail**	**Ensemble des individus**	**Titulaire du bail**
Moins de 65 ans	86 %	75 %	85%	73%
65-74 ans	8 %	14 %	9%	15%
75 ans et plus	6 %	11 %	6%	12%

Sources : ANCOLS- OPS 2020, Fidéli 2022

Champ : individus habitant dans un logement du parc social

Ces moyennes masquent des disparités régionales : en effet, on constate une plus grande proportion de ménages avec un titulaire de plus de 65 ans au nord de l'axe Normandie-Corse, reflétant les dynamiques démographiques actuelles, ainsi que les dynamiques de constructions neuves, davantage centrées sur un grand quart sud-ouest. A noter également une plus faible proportion dans les DROM (environ 15 %) à l'exception de la Martinique (20 %).

3.2.B. Le difficile recensement des personnes handicapées

Concernant la quantification des personnes handicapées, deux difficultés principales se cumulent pour connaître leur nombre dans le parc social. Tout d'abord, il n'existe pas de définition unique, mais plusieurs définitions du handicap selon que l'on retienne les critères les plus restrictifs ou les plus inclusifs. Ensuite, il n'existe pas de comptabilisation spécifique au parc social.

Contrairement à l'âge des occupants qui fait partie des informations demandées dans l'enquête Occupation du parc social, il n'existe aucune réglementation contraignant les bailleurs à renseigner le nombre de personnes en situation de handicap au sein de leur parc. S'ajoute à cela le fait que la situation de handicap est une information sensible qui revêt un caractère personnel. Les bailleurs peuvent être alors en difficulté lorsqu'il s'agit de récolter cette information.

Au niveau de la population française dans son ensemble, les estimations du nombre de personnes en situation de handicap ou dépendantes vivant en logement ordinaire de 15 ans ou plus varient entre 2,6 millions et 7,6 millions[28]. Si on considère une répartition homogène de la population entre les différents statuts d'occupation et étant donné qu'environ 15 % de la population vit dans le logement social, le parc social accueillerait potentiellement entre 400 000 et 1,1 million de personnes en situation d'handicap.

[28] DREES, Le Handicap en chiffres, 2023, traitements DREES

3.2.C. Environ 600 000 ménages ont besoin d'un aménagement spécifique

Lors de l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social réalisée par l'ANCOLS (baromètre 2023), les locataires du parc social ont été interrogés sur leurs besoins en aménagement spécifique de leur logement du fait d'une perte d'autonomie d'une personne de leur foyer. 13 % des ménages locataires du parc social indiquent avoir besoin d'aménagement spécifique dans leur logement à la suite à une perte d'autonomie, liée soit au vieillissement soit au handicap, avec une part quasi égale entre les 65 ans et plus et les moins de 65 ans. Cela représente environ 600 000 ménages.

3.2.D. Dans le parc social, 12 % d'attributions à des séniors et/ou des personnes en situation de handicap

En 2022, les ménages de 65 ans et plus représentent 9 % des demandeurs et 8 % des attributaires de logement social (soit 32 000 ménages), pour les 75 ans et plus, respectivement, 3 % et 3 % (Source : SNE). Leur part est stable entre 2017 et 2022. Leur taux d'attribution est plus faible que pour le reste de la population c'est-à-dire qu'ils se voient attribuer moins souvent un logement que les autres types de ménages.

Dans les faits, les motifs liés à l'inadaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie sont régulièrement cités par les ménages demandeurs lors de l'enregistrement de leur demande[29]. 8 % des ménages ont renseigné le handicap et la perte d'autonomie comme 1er motif au moment de leur demande auxquels s'ajoutent 6 % des demandeurs ayant renseigné un des motifs liés au handicap et/ou à la perte d'autonomie parmi comme deuxième ou troisième motif. Cette proportion est encore plus importante chez les demandeurs âgés de 65 ans et plus (respectivement 26 % et 19 %). Ainsi, 27 000 ménages ayant renseigné ou bien un handicap ou une perte d'autonomie se sont vus attribué un logement en 2022, dont 8 000 ayant plus de 65 ans.

In fine, 50 000 attributions ont eu lieu en 2022 à des personnes de plus de 65 ans et/ou présentant un handicap ou une perte d'autonomie, soit 12 % de l'ensemble des attributions de cette année-là, parmi eux 24 000 habitent déjà dans le parc social et sont donc en mobilité interne et 26 000 viennent de l'extérieur.

3.2.E. La difficile projection des ménages sur leurs propres besoins d'adaptation

3.2.E.a. Des logements *a priori* plutôt adaptés selon les ménages

Les différentes études CRÉDOC pour Action logement (2020) et la CNAV (2016 et 2023) révèlent l'intérêt relatif des Français pour l'adaptation de leur logement et leurs difficultés à initier des travaux d'adaptation. Ainsi, en 2020, 4 Français sur 10 se déclaraient intéressés par une aide pour adapter le logement. Mais, en 2016, seuls 23 % des retraités déclaraient avoir préparé l'aménagement et l'adaptation de leur logement au moment du passage à la retraite. Par ailleurs, un retraité ou futur retraité sur deux ne connait aucune aide parmi celles à l'adaptation de la CNAV, le kit prévention de l'assurance retraite pour les aides

[29] Lors de l'enregistrement de la demande de logement social, le demandeur renseigne des informations concernant sa situation administrative, professionnelle et résidentielle ainsi que le motif de se demande. Lorsque le demandeur ou l'un des membres du ménage a des besoins spécifiques il peut alors indiquer que son logement est inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie. Cette mention est facultative et à la libre appréciation du demandeur.

techniques, l'aide « Habiter facile » de l'ANAH, les aides des collectivités APA ou PCH[30]. Le coût et le fait de ne pas en ressentir le besoin *actuellement* sont les principaux freins identifiés, ainsi qu'une méconnaissance des aides existantes.

Ce constat est confirmé par les résultats de l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social réalisée par l'ANCOLS en 2023 (baromètre 2023). Plus de la moitié des locataires du parc social, quelle que soit leur situation, considère leur logement adapté pour une personne en perte d'autonomie : ils sont 70 % parmi les 65 ans et plus contre 56 % parmi les personnes avec des besoins spécifiques d'aménagement liés à une perte d'autonomie. Le fait de disposer d'un ascenseur dans son immeuble accroît le sentiment d'avoir un logement adapté : 73 % des ménages considérant son logement adapté dispose d'un ascenseur contre 44 % parmi les ménages pensant que leur logement n'est pas adapté. Cela semble d'autant plus vrai parmi les locataires n'ayant pas besoin d'aménagement spécifique (Tableau 4).

Tableau 4 – Part des locataires considérant leur logement adapté en fonction de la présence ou non d'un ascenseur

	Présence d'ascenseur	Part des locataires considérant leur logement adapté
Besoins d'aménagements spécifiques liés à une perte d'autonomie	oui	59 %
	non	51 %
Moins de 65 ans	oui	72 %
	non	38 %
65 ans et plus	oui	83 %
	non	57 %

Source : ANCOLS – Enquête annuelle auprès des locataires du parc social 2023

Champ : Ménages locataires du parc social dans un logement collectif

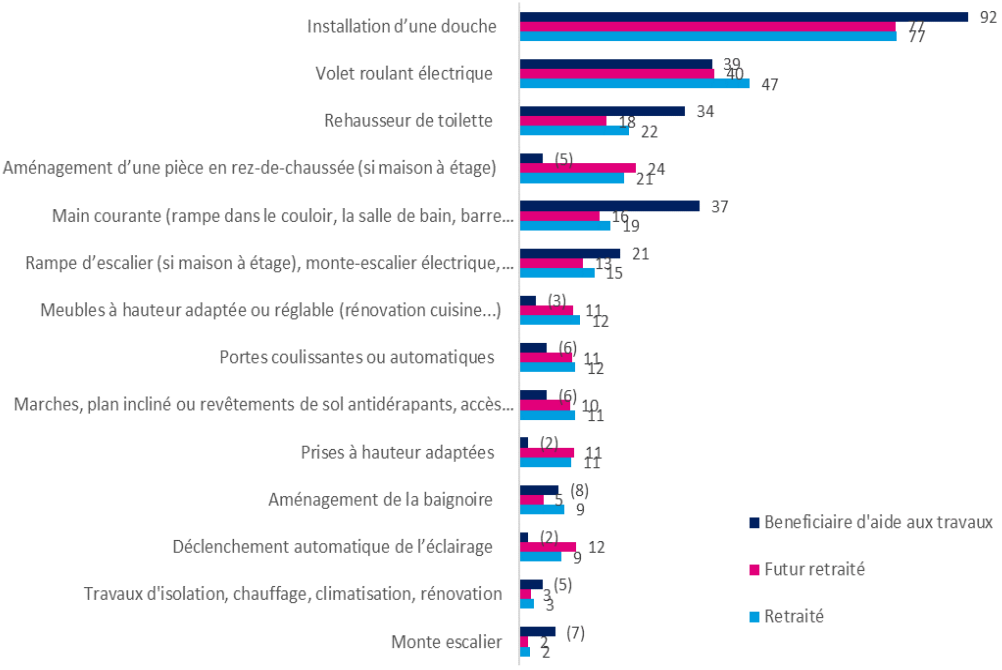
Le ressenti plus positif des 65 ans et plus est difficilement explicable car cette population n'habite pas plus dans des logements récents (et donc plus susceptibles d'être aux normes PMR) ou dans des immeubles bénéficiant d'un ascenseur. L'absence de perception par cette population des risques de perte d'autonomie et donc leurs difficultés à anticiper et à se projeter dans des aménagements permettant leur maintien à domicile, est une hypothèse d'explication.

3.2.E.b. Des adaptations qui ne concerneraient que la salle de bain

Lorsque des travaux sont réalisés, ils se concentrent majoritairement sur un petit nombre d'aménagements en tête desquels vient l'installation d'une douche (voir Graphique 8). D'autres actions, bien que potentiellement facilitantes au quotidien, restent très marginales. Ces travaux réalisés reflètent les priorités actuelles des ménages et donc leurs demandes.

[30] Bien vieillir chez soi, CNAV, CRÉDOC 2023

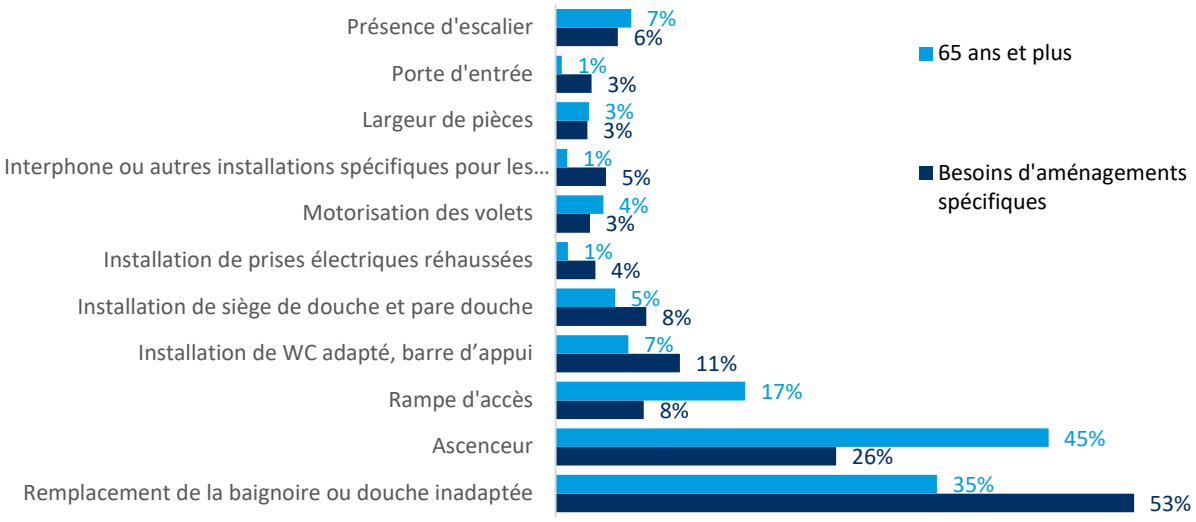
Graphique 8 – En tête des travaux réalisés, l'installation d'une douche



Source : Crédoc pour la CNAV, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022. Intitulé de la question : « quels travaux avez-vous fait dans votre logement ? » (Plusieurs réponses possibles). Résultats exprimés en %.

Champ : Personnes qui ont réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge : 162 bénéficiaires d'aides aux travaux, 552 futurs retraités, 887 retraités.

Graphique 9 – Les aménagements nécessaires selon les locataires du parc social pour rendre leur logement adapté à une personne en perte d'autonomie



Source : ANCOLS, Enquête annuelle 2023

Champ : Ménages locataires du parc social âgés de plus de 65 ans ou en perte d'autonomie, interrogés pour la première fois en 2023, considérant leur logement non adapté

Effectivement, lors de l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social réalisée par l'ANCOLS (millésime 2023, Graphique 9), les locataires interrogés indiquent majoritairement que les adaptations nécessaires pour rendre leur logement adapté, concernent la salle de bain. Des différences notables s'observent cependant entre les personnes en situation de handicap et les personnes âgées de 65 ans et plus. 61 % des locataires avec des besoins spécifiques considèrent que les travaux concernent la salle de bain, 11 % l'aménagement des WC contre 40 % et 7 % pour les locataires âgés de 65 ans et plus. Quant à ces derniers, ils revendiquent à 69 % des travaux d'accessibilité (ascenseur, rampe d'accès, etc.) contre 40 % pour les personnes en perte d'autonomie.

Les demandes formulées lors d'une demande de logement social confirment également ce constat : les besoins des ménages concernent soit l'accessibilité soit la salle de bain. Près de la moitié (46 %) des demandes actives en 2022 ayant déclaré au moins une personne en situation de handicap indiquent avoir besoin d'un ascenseur, 35 % de douches sans seuil et 18 % pour les places de stationnement et 14 % d'une baignoire adaptée.

Par ailleurs, en 2023, les retraités et futurs retraités se déclarent très attachés à leur logement et n'envisagent que peu une mobilité. Cette solution peut néanmoins être envisagée, notamment pour accéder à un logement adapté[31].

3.3. 1,9 million de logements : essai de projection des besoins face à l'offre proposée par les bailleurs sociaux à moyen terme

Pour rappel, environ 600 000 logements accueillent des ménages dont au moins un de ses membres nécessite des aménagements spécifiques, avec une répartition 54 % / 46 % entre les moins de 65 ans et les 65 ans et plus, selon le baromètre Ancols 2023. Si y est ajouté le nombre de logements dont le titulaire du bail, non en perte d'autonomie, est âgé de 65 ans et plus, une estimation du nombre de logements potentiellement concernés par les questions d'adaptation peut ainsi être obtenue : 1,9 million.

L'enquête réalisée dans le cadre de cette étude auprès des bailleurs permet quant à elle de fournir une fourchette du nombre de logements pouvant répondre à ces besoins. Ainsi, entre 350 000 et 750 000 logements sont adaptés dans le parc social, et entre 600 000 et 1,6 millions sont adaptables.

En conséquence, actuellement, selon ces estimations, le nombre de logements dit adaptés ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins d'aménagements spécifiques. En revanche, le nombre de logements adaptés ou adaptables (entre 1,1 million et 2,1 millions) permettrait de répondre à la majorité de la demande potentielle d'aménagements spécifiques, sans préjugé du fait que les logements adaptés et adaptables se situent là où les besoins sont.

Selon les projections de l'Insee et de la DREES, 21 millions d'individus de 65 ans et plus dont 3 millions en perte d'autonomie vivraient en 2040 en France, contre 16,2 millions et 2,5 millions en 2015. Sachant que 10 % des individus de 65 ans et plus vivent dans le parc social selon Fidéli 2019, et en supposant cette proportion constante dans le temps, au moins 2,1 millions d'individus de 65 ans et plus sont attendus dans le parc social en 2040, quel que soit leur degré d'autonomie. Si on suppose aussi constant la part de personnes de moins de 65 ans en perte d'autonomie, le parc social pourrait accueillir environ 2,4 millions d'individus avec des potentiels besoins spécifiques d'aménagement de leur logement en 2040, et, en conséquent, devrait proposer environ 2,4 millions de logements adaptés ou adaptables.

[31] Crédoc pour la CNAV, Enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, oct-nov 2022

4. Quelles stratégies d'intervention avec une connaissance limitée du parc et des besoins ? Une approche généraliste avec la volonté de (mieux) faire

Dans cette partie sont analysées et commentées les différentes actions et stratégies adoptées par les bailleurs pour l'adaptation des logements face au vieillissement et au handicap de leurs occupants. Compte tenu des similarités fortes qui existent entre les deux champs, le choix est fait de commenter principalement les résultats sur le champ du vieillissement. Les résultats spécifiques au champ du handicap sont commentés s'ils diffèrent significativement de ceux observés sur le vieillissement.

4.1. L'adaptation au vieillissement et au handicap, une priorité affichée et des stratégies mises en place par les bailleurs

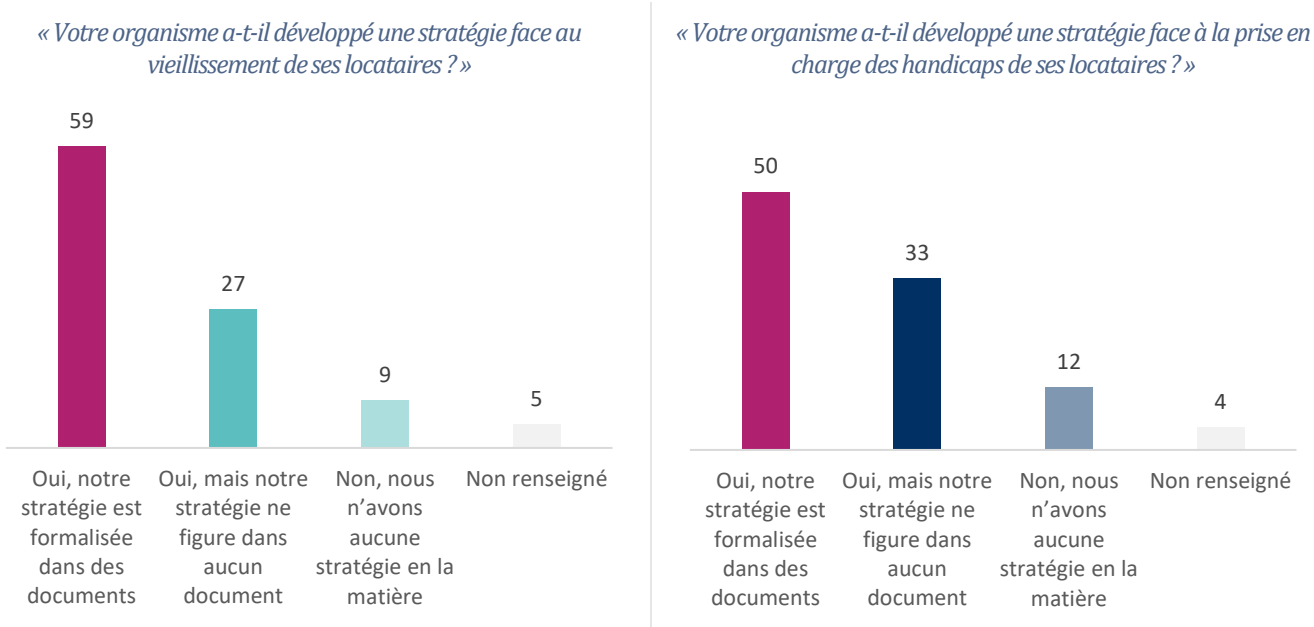
4.1.A. La quasi-totalité des bailleurs indique développer des stratégies pour le vieillissement et le handicap

4.1.A.a. Seuls 10 % des bailleurs indiquent ne pas suivre une stratégie particulière aujourd'hui

La grande majorité des bailleurs déclare adopter aujourd'hui des stratégies pour répondre aux enjeux liés à la perte d'autonomie et au handicap de ses locataires (86 % sur le vieillissement, 83 % sur le handicap, Graphique 10).

Environ 10 % des bailleurs déclarent ne pas suivre de stratégie particulière pour répondre à ces enjeux. Il s'agit plus particulièrement de petits bailleurs (13 % contre seulement 3 % pour les bailleurs de parc de plus de 10 000 logements).

Graphique 10 – Répartition des bailleurs selon la formalisation de la stratégie face au vieillissement (à gauche) et au handicap (à droite) au sein de son parc (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

4.1.A.b. Peu de distinction entre vieillissement et handicap : 8 bailleurs sur 10 adoptent des stratégies similaires

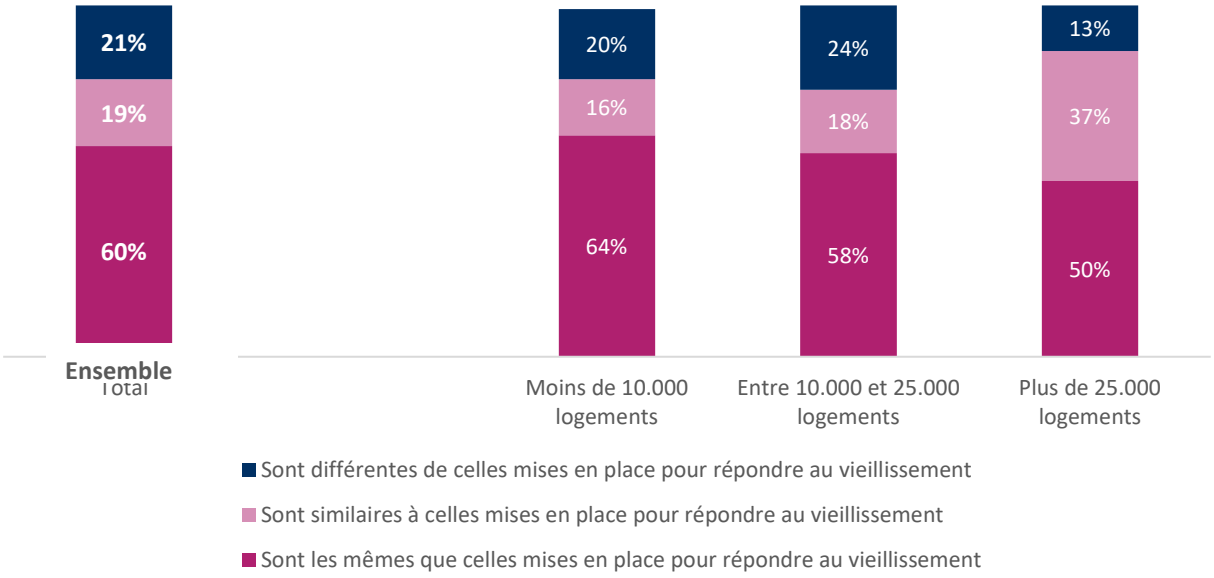
Près de 80 % des bailleurs déclarent adopter des stratégies similaires dans les actions mises en place pour répondre au vieillissement et au handicap de leurs occupants, dont 60 % pour lesquels ces actions sont même identiques (Graphique 11). La moins bonne identification des occupants en situation de handicap et de leurs besoins est une piste d'explication de la mise en place de stratégies similaires ou identiques.

Un bailleur exprime ainsi la difficulté à personnaliser l'adaptation du logement selon les besoins propres au handicap ou au vieillissement, potentiellement de nature différente, faute de moyens ou par crainte d'une surspécialisation des logements. De fait, les pratiques d'adaptation sont similaires, voire standardisées – quand bien même les bailleurs peuvent avoir conscience des besoins différenciés :

> *« Handicap et vieillissement : l'adaptation est assez similaire, les travaux réalisés sont standards ce qui peut donner une impression d'industrialisation de l'adaptation des logements. Le handicap est pluriel dans ses formes, tout n'est pas exploré au niveau des aménagements possibles. Les deux publics n'ont pas les mêmes réalités de vie ».* Ile-de-France, zone tendue, plus de 50 000 logements

Graphique 11 – Répartition des bailleurs selon la distinction faite dans les actions mises en place par l'organisme entre vieillissement et handicap, au global et selon la taille du parc du bailleur (en %)

« Pour votre organisme, les actions mises en place pour répondre au handicap… »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Les organismes disposant d'un parc plus important choisissent plus souvent de mettre en place des actions similaires mais différenciées entre ces deux problématiques : c'est le cas pour 37 % de ceux détenant plus de 25 000 logements contre moins de 18 % pour les autres bailleurs. Ce résultat pourrait s'expliquer par un effet de « capitalisation » de certains moyens ou process en place dans ces organismes sur les questions d'adaptation, quel que soit le champ, qui sont plus souvent développés chez les bailleurs de grande taille (voir infra).

Parmi les bailleurs mettant en place des actions similaires (et non identiques), les principales différences évoquées par ces bailleurs pour expliquer le traitement différencié sont les suivantes :

1. Des travaux plus individualisés et spécifiques dans le cas du handicap pour répondre à des demandes spécifiques, souvent au cas par cas. A l'inverse, pour le vieillissement, les aménagements réalisés s'inscrivent plutôt dans une démarche plus globale (à l'échelle du parc de logements) et parfois préventive ;
2. Des modes de financement distincts ;
3. L'intervention de profils spécialisés dans l'adaptation au handicap (des ergothérapeutes par exemple) ;
4. Des critères d'éligibilité différents.

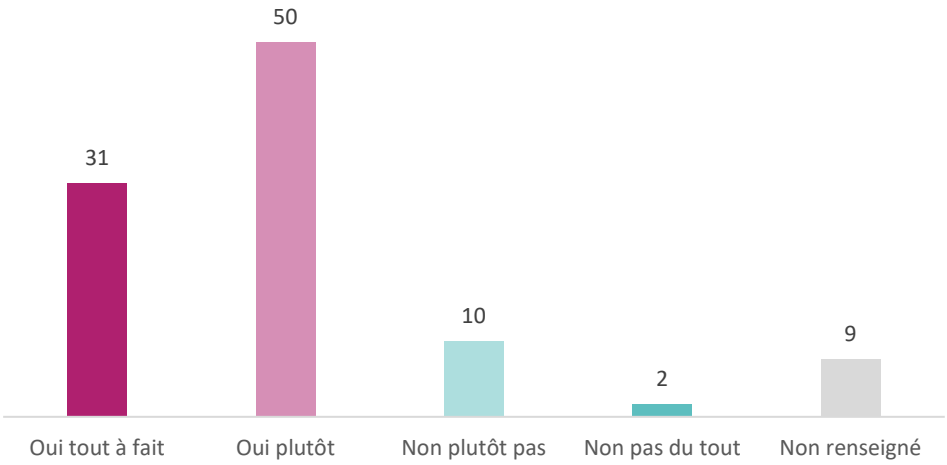
4.1.B. 80 % des bailleurs indiquent que l'adaptation au vieillissement est une priorité

Pour plus de 80 % des bailleurs, l'adaptation au vieillissement est une priorité pour leur organisme (Graphique 12). Ils sont un peu moins nombreux à faire de l'adaptation au handicap une priorité également (76 %).

Parmi les quelque 300 bailleurs à avoir indiqué qu'il s'agit d'une priorité pour eux, près des deux tiers estiment que l'adaptation au vieillissement est une priorité pour leur organisme depuis plus de 5 ans. Plus précisément, 35 % précisent qu'il s'agit d'une priorité depuis plus de 10 ans, 29 % entre 5 et 10 ans et le dernier tiers moins de 5 ans.

Graphique 12 – Répartition des bailleurs selon la priorisation donnée à l'adaptation des logements (en %)

« Aujourd'hui, l'adaptation des logements ordinaires au vieillissement est-elle une priorité pour votre OLS ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Les deux principaux facteurs de cette priorisation sont le souhait d'anticiper le vieillissement de leurs locataires (63 %)[32] et la part actuelle que représentent les séniors et les personnes en situation de handicap au sein de leur parc (59 %). Un tiers des bailleurs citent également l'ampleur des demandes individuelles comme facteur incitatif de priorisation.

[32] Rappelons une nouvelle fois qu'ils sont seulement 13 % à avoir déjà réalisé des projections démographiques sur l'évolution du profil de leurs locataires, voir section 4.2.B.c.

4.1.C. Des liens partenariaux pour nourrir la réflexion

4.1.C.a. Une participation à des instances de réflexion

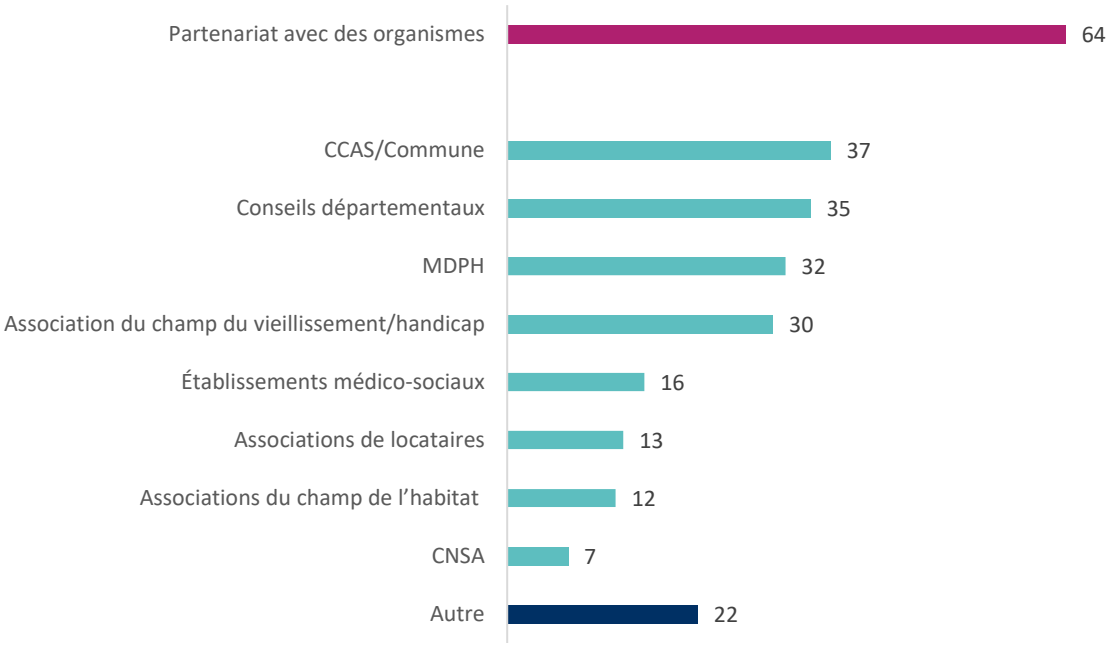
Une majorité de bailleurs participe à des instances de réflexion, aussi bien internes qu'externes, pour échanger sur les problématiques liées au vieillissement et au handicap :

- 67 % des bailleurs ont en interne des instances d'échanges et de réflexion sur ces problématiques ; cette proportion est encore plus élevée pour les bailleurs avec un parc de plus de 25 000 logements (86 %) et pour les bailleurs déclarant avoir déjà adopté plus de 6 stratégies différentes pour répondre au vieillissement de leur parc (85 %) ;
- 79 % des bailleurs participent à des instances de réflexion extérieures à leur organisme ; il s'agit plus particulièrement de participations à des conférences avec les collectivités locales (49 % des bailleurs) et de réunions organisées par des associations régionales (ou l'USH) (48 %) ;
- 58 % des bailleurs prennent part à ces deux types d'instances ;
- 9 % des bailleurs ne participent à aucune de ces deux instances.

4.1.C.b. Des partenariats noués

Par ailleurs, **les deux tiers des bailleurs indiquent également avoir établi des partenariats** avec différents organismes pour les aider dans leur politique d'adaptation (64 %, Graphique 13).

Graphique 13 – Part des bailleurs travaillant avec des organismes partenaires, au global et selon l'organisme partenaire (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Note : Résultats des questions « Travaillez-vous en partenariat avec des organismes dans le cadre de cette politique d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ? » et « Quels sont ces organismes ? »

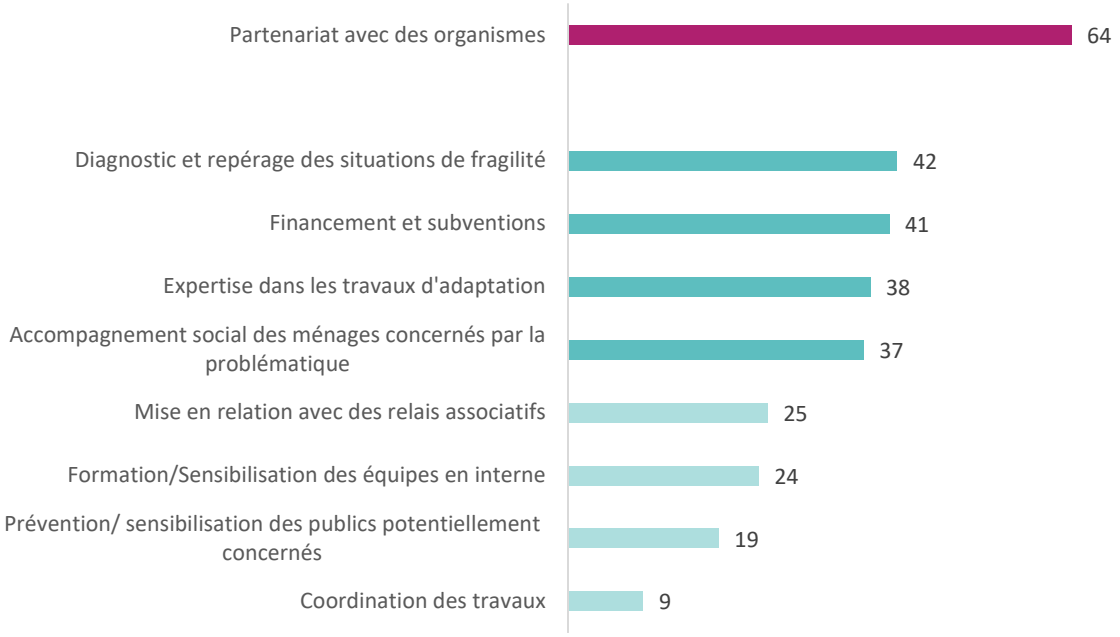
Pour les 230 bailleurs concernés par la mise en place de ces partenariats, les organismes avec lesquels ils travaillent sont :

- Le Centre Communal des Affaires Sociales (CCAS) ou la commune pour 58 % d'entre eux (soit 37 % des bailleurs au total) ;
- Les conseils départementaux pour 54 % (soit 35 % du total) ;
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) pour 50 % (soit 32 % du total) ;
- L'association du champ du vieillissement/handicap pour 48 % (soit 30 % du total).

Parmi les 22 % de bailleurs à avoir indiqué travailler en partenariat avec d'autres organismes que ceux indiqués dans la question, le partenaire le plus souvent cité est la Carsat (Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail - 9 %).

Ce travail partenarial prend plusieurs formes (Graphique 14), parmi lesquelles le diagnostic et le repérage des situations de fragilité au sein du parc (42 % des bailleurs au total), la mise en place de financements et de subventions (41 %), l'accompagnement avec une expertise dans la réalisation de travaux d'adaptation (38 %) et l'accompagnement social des ménages concernés par cette problématique (37 %).

Graphique 14 – Part des bailleurs travaillant avec des organismes partenaires, au global et selon la forme que prend ce travail partenarial (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Note : Résultats des questions « Travaillez-vous en partenariat avec des organismes dans le cadre de cette politique d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ? » et « Quelle forme prend ce travail partenarial ? »

En croisant la forme du partenariat avec les organismes partenaires[33] (Figure 1), **on note que la pose de diagnostic et le repérage des situations de fragilité sont plus fréquents parmi les bailleurs aillant des partenariats avec des organismes locaux (CCAS, départements),** de même que l'accompagnement des ménages concernés par ce sujet. Finalement, la recherche d'expertise pour la réalisation de travaux est

[33] Ces croisements sont à comprendre comme « les bailleurs qui ont mentionné un partenariat avec X ont plus souvent répondu avoir mis en place une forme de partenariat Y » (puisque la question de la forme du partenariat n'a pas été posée pour chaque partenariat mais dans l'ensemble).

plus fréquente pour les bailleurs ayant un partenariat avec des organismes spécialisés sur ces questions comme les établissements médicaux ou les associations du champ du vieillissement ou du handicap.

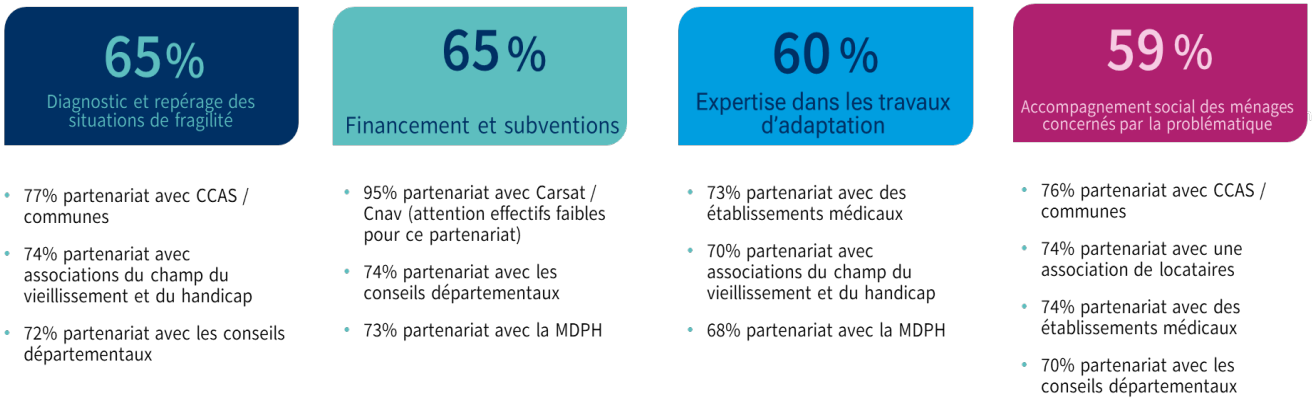
> *« Pour le neuf et la réhabilitation, la stratégie d'adaptation est formalisée à travers le cahier des recommandations techniques, qui définit les équipements et normes à respecter pour favoriser l'adaptabilité et l'accessibilité des logements. Dans ce cadre, [le bailleur] est engagé dans le Programme de Rénovation Urbaine (PRU). Il collabore étroitement avec l'association AMLI, une branche sociale du groupe, qui réalise des études de maîtrise d'œuvre sociale avant démolition ou réhabilitation. AMLI intervient également pour diagnostiquer les besoins d'adaptation dans chaque logement. » Hauts-de-France, 35 000 logements*

> *« La question du « bien vieillir »* a *été rattachée au service « innovation et développement territorial », lui-même rattaché à la direction de l'OLS. On considère que penser une démarche, penser le vieillissement, ça veut dire repenser l'organisation en interne et en externe. Donc ça veut dire forcément remettre en question nos process, nos objectifs et donc ça passe par l'innovation au sens modification de la chaîne de valeur en interne et en externe. Le service innovation et développement territorial entretient aussi le lien avec les associations locales, permettant à la question du maintien à domicile de s'enrichir des ressources du territoires et d'être* réfléchie *dans une dynamique partenariale. » Auvergne-Rhône-Alpes, zone tendue, 15 000 logements*

Le partenariat autour des financements et des subventions concerne plus particulièrement les bailleurs partenaires avec la Carsat, la CNAV, les conseils départementaux et la MDPH.

> *« L'adaptation est financée à la demande via la TFPB pour les logements de plus de 15 ans. Des budgets conséquents 6 à 10 000 euros, […] sans compter les moyens internes à mettre en œuvre parce qu'il faut faire le bon de commande, contrôler les travaux, commander les travaux, réceptionner les travaux, mettre à jour la base. Pour les logements, les plus récents, nous avons des financements MDPH, les dossiers sont montés par les ergothérapeutes. Et au besoin, nous mobilisons des fonds propres. Pour les adaptations dans le cadre des réhabilitations dont thermiques, nous recourons en masse à l'abattement de TFPB. Nous avons tenté de répondre à des appels à projet Carsat mais c'est compliqué de répondre dans le calendrier, les cibles… On devrait travailler avec les Carsat ou les Msa de façon plus systématique, ça ferait gagner du temps sur la recherche de financement. » Hauts-de-France, zone détendue, 15 000 logements*

Figure 1 – Part des bailleurs ayant indiqué adopter des formes de travail partenarial, selon l'organisme partenaire



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 230 bailleurs ayant mis en place des partenariats

4.2. Une traduction dans les faits souvent plus limitée

4.2.A. Des stratégies loin d'être systématiquement formalisées lorsqu'elles existent

4.2.A.a. Seule la moitié des bailleurs a formalisé la stratégie mise en place pour répondre au handicap, un peu plus pour le vieillissement

La stratégie développée n'est pas systématiquement renseignée et documentée par l'organisme. Parmi les bailleurs déclarant avoir une stratégie face au vieillissement, 1 sur 3 ne l'a formalisée dans aucun document, soit 27 % de l'ensemble des bailleurs. Ils sont un peu plus nombreux parmi les bailleurs déclarant avoir une stratégie face au handicap à ne pas la faire figurer dans un document particulier, soit 33 % de l'ensemble des bailleurs.

Pour les bailleurs ayant formalisé les stratégies développées pour la prise en compte du vieillissement de leurs occupants, environ **40 % des bailleurs utilisent 1 ou 2 document(s)-clé(s)** pour le faire, la même proportion en utilise entre 3 et 4, et près de 20 % des bailleurs utilisent 5 documents différents ou plus. Les documents-clés utilisés pour inscrire et détailler ces stratégies sont principalement la **Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour 71 % des bailleurs et le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) pour 62 %.** Dans une moindre mesure, les bailleurs indiquent également utiliser d'autres documents pour renseigner leurs stratégies tels qu'une charte politique ou un plan sénior (pour 40 % d'entre eux) et un projet d'entreprise (pour 36 %). De plus, 38 % des organismes déclarent mobiliser d'autres documents que ceux présents dans la liste du questionnaire : il s'agit notamment de procédures ou documents internes, parfois spécifiques à l'adaptation (10 %), de la note de cadrage Label Habitat Séniors Services (7 %), de chartes de type produits PMR, mutation, qualité (4 %) ou bien de conventions avec divers organismes tels que la Carsat, la CNAV, le conseil départemental, le NPNRU[34] (3 %).

> *« Depuis 2004, la prise en compte du vieillissement et du handicap constitue une volonté politique et stratégique du groupe inscrite au sein d'un plan de stratégie de développement de l'adaptation au vieillissement et au handicap. Ce plan fait partie du projet d'entreprise et du plan stratégique du patrimoine. En 2004, un objectif de 15% de logements adaptés avait été inscrit dans ces plans. Nous estimons qu'il sera atteint avant 2025 et nous nous questionnons sur la possibilité d'adopter un objectif plus ambitieux pour anticiper un « tsunami gris ». »* Alsace Franche Comté, zone détendue, plus de 25 000 logements.

> *« Les objectifs en termes d'adaptation sont maintenant inscrits dans la CUS. Et depuis 1 an et demi, a été créé un mini service (7 conseillères sociales) ; le traitement des dossiers est fait par le pôle action sociale, et une technicienne suit la mise en chantier de ces salles de bains. On a conscience que les adaptations sont utiles pour permettre aux personnes de rester autonomes. »* PACA, zone tendue, 15 000 logements

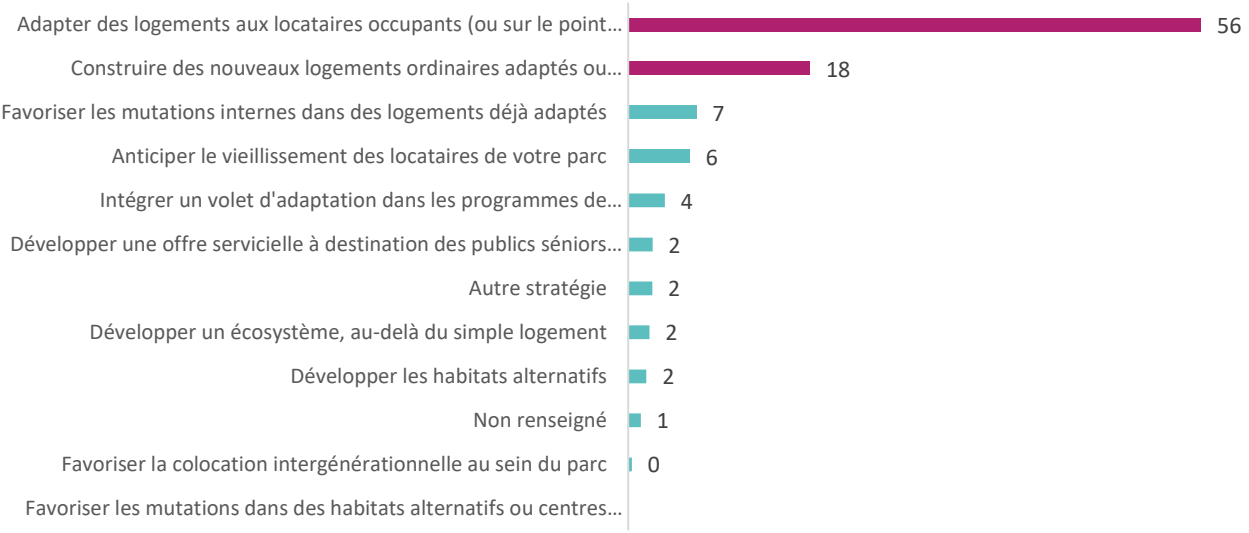
Utiliser la CUS comme document-clé pour renseigner ses stratégies en matière d'adaptation au vieillissement est plus fréquent parmi les bailleurs dont le parc se situe majoritairement en zone détendue (80 %) que chez les bailleurs en zone tendue (65 %).

Notons que ces résultats sont très similaires dans le cadre de l'adaptation des logements au handicap. Les documents principalement utilisés par les bailleurs sont identiques, l'usage de procédures ou documents internes propres à la structure est légèrement plus cité (12 % des bailleurs) de même que les documents RSE (20 %), tandis que le Plan Local de l'Habitat un peu moins (6 %).

[34] Carsat : Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail ; CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse ; NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement urbain.

Graphique 15 – Part de bailleurs à développer dans ces documents les stratégies adoptées pour répondre au vieillissement de leur parc (en %)

« Dans quels documents clés de votre organisme ces stratégies développées pour répondre au vieillissement de vos locataires sont-elles mentionnées et éventuellement détaillées ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

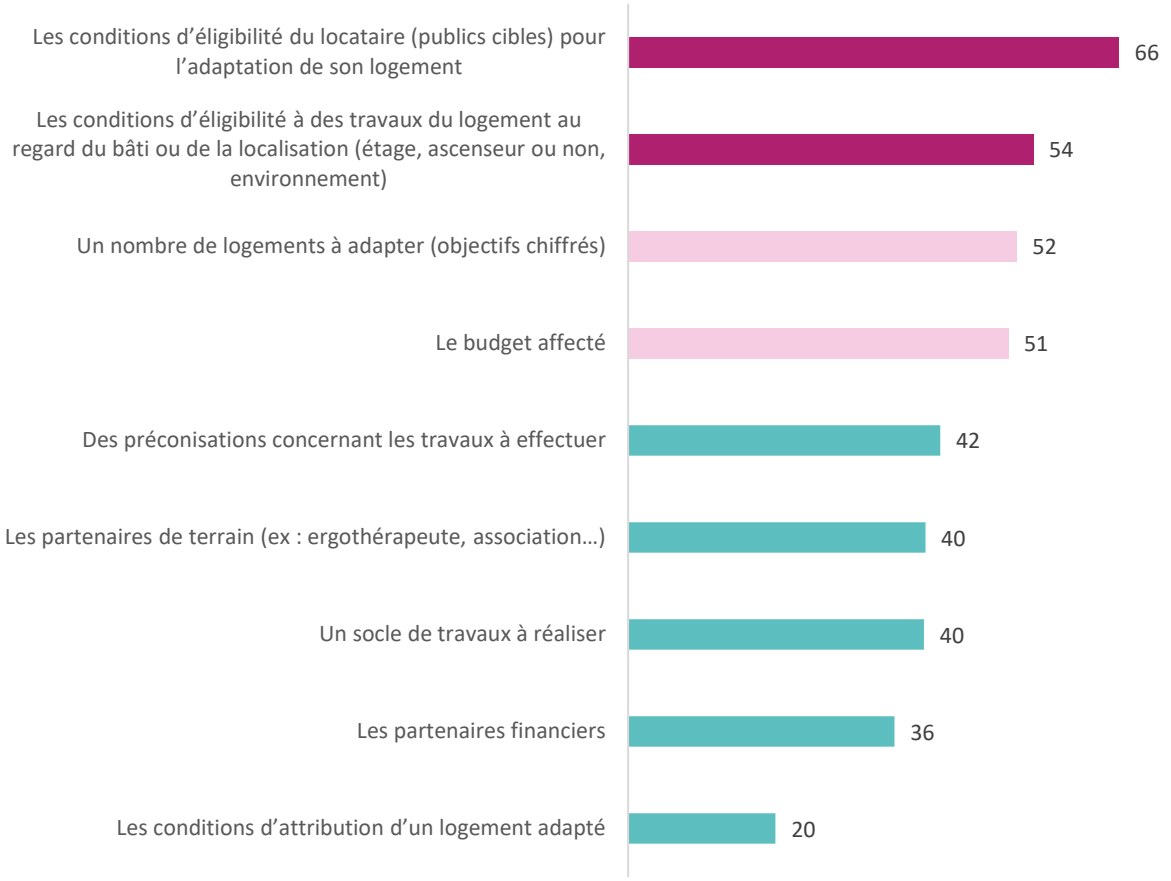
Champ : 214 bailleurs ayant indiqué avoir formalisé leur stratégie mise en place pour l'adaptation au vieillissement dans des documents

4.2.A.b. Une formalisation qui sert essentiellement à décrire les conditions d'éligibilité aux travaux

L'utilisation de ces documents pour la formalisation des stratégies adoptées par l'organisme face à la problématique de la perte d'autonomie permet avant tout de décrire des conditions d'éligibilité pour l'adaptation au vieillissement (Graphique 16). Pour deux tiers des bailleurs (66 %), ce sont les conditions d'éligibilité du locataire pour l'adaptation de son logement qui sont documentées ; pour plus de la moitié (54 %), ce sont celles relatives au logement au regard du bâti ou de sa localisation (étage, ascenseur, etc.). Ils sont également utilisés pour renseigner les objectifs chiffrés de l'organisme en termes d'adaptation pour la moitié des bailleurs, à la fois en nombre de logements à adapter (52 %) et les montants affectés dans le budget de l'organisme (51 %).

Graphique 16 – Part de bailleurs à développer ces éléments dans les documents utilisés pour décrire les stratégies adoptées sur la problématique du vieillissement (en %)

« Plus particulièrement, que précise(nt) ce(s) document(s) en matière d'adaptation du logement ordinaire au vieillissement ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 214 bailleurs ayant indiqué avoir formalisé leur stratégie mise en place pour l'adaptation au vieillissement

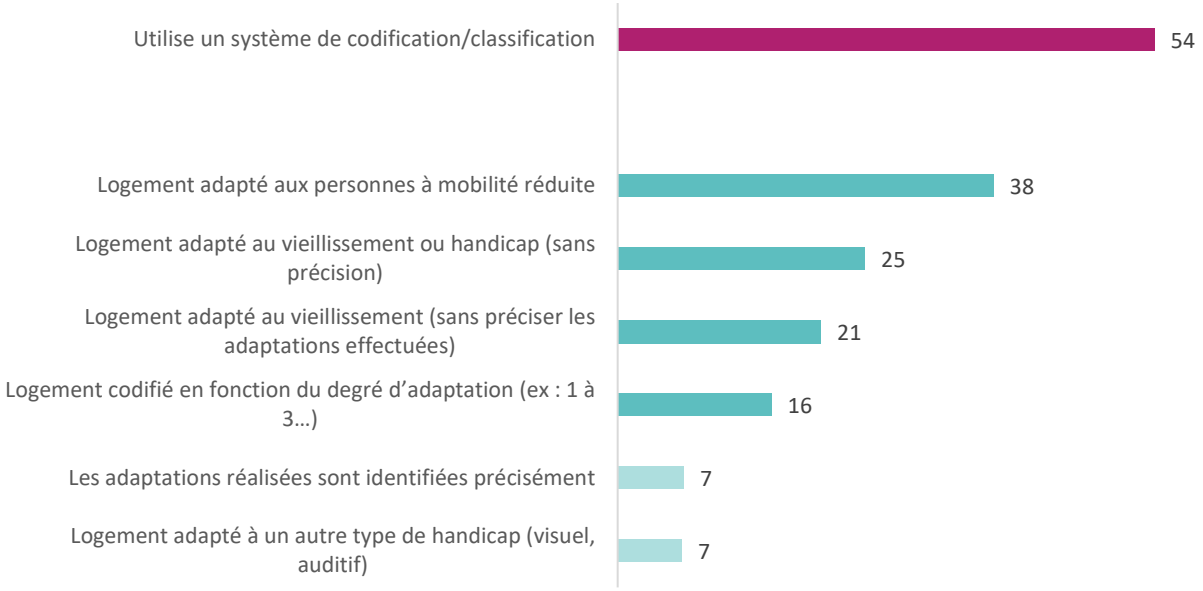
4.2.B. Un manque de ressources, à la fois humaines et techniques, à tout niveau du processus

4.2.B.a. Seul un bailleur sur deux dispose d'un système de suivi de son parc selon son niveau d'accessibilité et d'adaptation, permettant avant tout de tracer les logements qui sont soit entièrement accessibles et adaptés, soit pas du tout

Seul un peu plus d'un bailleur sur deux déclare utiliser un système d'identification ou de classification des logements pour mesurer le niveau d'adaptation et d'accessibilité de leur parc (54 %,Graphique 17), et 7 % déclarent identifier précisément les adaptations réalisées.

En toute logique, le recours à un système d'identification est également différent selon le niveau de connaissance et de qualification des bailleurs sur leur parc en termes d'adaptation : 64 % des bailleurs ayant pu décrire leur parc de logements à plus de 70 % selon qu'ils soient adaptés, adaptables ou ordinaires utilisent un tel système, contre seulement 21 % des bailleurs n'ayant indiqué aucune qualification de leur parc.

Graphique 17 – Part des bailleurs déclarant utiliser un système de codification ou de classification du niveau d'adaptation ou d'adaptabilité de son parc, au global et selon le type d'éléments consignés (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Note : Résultats des questions « Utilisez-vous un système de codification ou classification du niveau d'adaptation ou accessibilité du logement pour identifier les logements adaptés pour votre système d'information ? » et « Quels sont les éléments consignés ? »

Parmi les informations consignées dans ce système d'identification, la majorité des bailleurs enregistre l'indication de l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite (38 % de l'ensemble des bailleurs), et dans une moindre mesure des indications sur l'adaptation au vieillissement et au handicap plus généralement, sans précision particulière (25 %).

Cette codification permet avant tout de décrire les logements selon qu'ils respectent un principe de « tout ou rien » en termes d'adaptation et d'accessibilité, avec peu de nuances intermédiaires. Dans une même proportion, les bailleurs concernés par l'utilisation d'un système de suivi distinguent les logements qui sont soit accessibles et adaptés aux fauteuils roulants (61 %, soit 34 % de l'ensemble des bailleurs), soit ni l'un ni l'autre (63 %, soit 33 % de l'ensemble des bailleurs). Ils sont 1 sur 2 à également différencier les logements accessibles mais non adaptés aux fauteuils roulants (soit 28 % de l'ensemble des bailleurs), et 41 % à mentionner l'adaptabilité du logement en plus de son caractère accessible (22 % de l'ensemble).

Aussi, même lorsque les bailleurs disposent d'un système de suivi du niveau d'adaptation ou d'accessibilité de leur parc, les indications reportées sont majoritairement généralistes et ne permettent pas une identification fine des adaptations réalisées ou installations présentes aux abords et dans le logement.

> *« L'OLS a développé une politique vieillissement depuis une dizaine d'années avec une cible première sur les personnes âgées, que nous avons en plus grand nombre mais cette politique enveloppe aussi le handicap. Tous les logements sont codés en fonction de son niveau entre accessibilité et adaptation. Cette codification permet de faire coïncider le type de logement à la personne qui fait la demande, elle est propre à notre OLS. »* Ile-de-France, zone tendue, plus de 50 000 logements

> *« Nous distinguons 4 catégories de logements en fonction de leur accessibilité et adaptation : Catégorie 1 : les logements accessibles au rez-de-chaussée aux PMR (avec fauteuil roulant) Catégorie 2 :*

les logements accessibles au rez-de-chaussée aux personnes vieillissantes. Catégorie 3 : les logements à l'étage accessible aux PMR et personnes âgées à l'aide d'un ascenseur Catégorie 4 : les logements qui ne sont pas forcément accessibles mais adaptés aux PMR et personnes âgées (par transformation des salles d'eau, pose de volets électriques …) Cette classification est en cours de formalisation. Deux outils de gestion permettront de suivre l'évolution du parc : un outil de gestion patrimonial et un outil de modélisation du patrimoine dans lequel une qualification pourra être donnée aux logements. A l'heure actuelle, la connaissance des logements adaptés et accessibles repose sur la mémoire des salariés des agences. » Pays de la Loire, zone détendue, 12 000 logements

Une limite dans le suivi des logements provient des outils informatiques eux-mêmes :

« Une des problématiques des bailleurs sociaux dans le cadre du développement des adaptations en lien avec les personnes âgées ; c'est qu'en fait nos logiciels métiers ne sont pas conçus pour tracer les adaptations que l'on fait. Donc en fait, on ne peut pas recenser et cibler. On ne peut pas enregistrer, c'est tout bête ! On a des états des lieux qui sont faits dans les logements, qui nous permettent de recenser les caractéristiques des logements sur les adaptations notamment. Mais souvent les personnes en charge des états des lieux n'ont pas une connexion directe au logiciel métier qui permet de centraliser l'ensemble des données sur les logements. Du coup, on ne peut pas sortir de liste, on ne peut pas dire quel logement est adapté senior. Du coup, nous on a bidouillé une modification sur le logiciel qui permet de saisir ces données mais ça reste manuel, c'est compliqué. Et ça, c'est une des fortes problématiques et je pense qu'à une échelle globale, ça, on pourrait le résoudre. » Auvergne-Rhône-Alpes, zone tendue, 15 000 logements

Les quantifications partielles des logements selon leur degré d'adaptation et d'accessibilité, de même que le manque de connaissance de leur parc des bailleurs sociaux (cf. supra), sont probablement en partie expliquées par des ressources dédiées limitées. Ce manque de moyens, tant humains que techniques, limite la capacité des bailleurs à pouvoir mieux tracer et suivre les activités et les attributs de leur parc de logements, comme en témoignent les résultats présentés dans cette section.

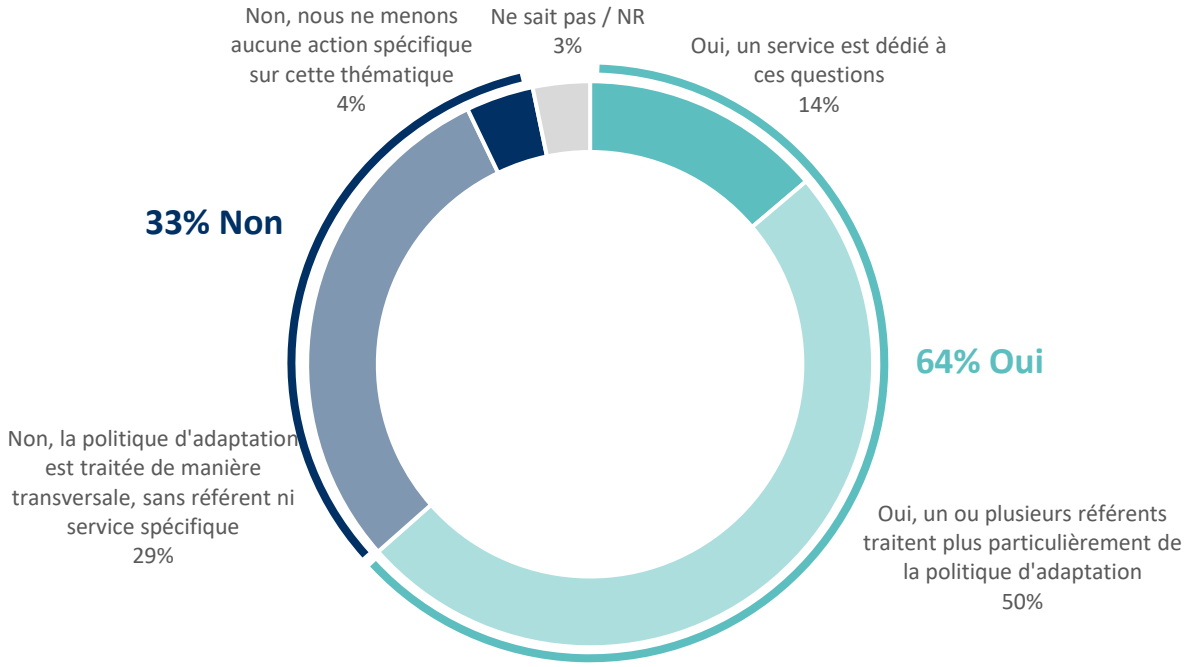
4.2.B.b. Peu de moyens humains spécifiquement affectés au traitement des problématiques relatives à l'adaptation du parc

Près de deux tiers des bailleurs indiquent disposer de ressources référentes en interne pour traiter de la politique d'adaptation et coordonner les actions qui en découlent (64 %, Graphique 18). Toutefois, seuls 14 % ont réellement un service dédié à ces questions, les 50 % restants ont un ou plusieurs référents qui traitent en particulier de la politique d'adaptation de l'OLS, en complément de leurs autres activités.

« Le service dédié au vieillissement et au handicap date de 2015. Il se compose d'une cheffe de service, deux chargés de mission, deux alternants. » Ile-de-France, zone tendue, plus de 50 000 logements

Graphique 18 – Répartition des bailleurs selon l'existence de référents ou de ressources dédiées à la gestion de la politique d'adaptation de l'OLS (en %)

« Avez-vous un référent ou des ressources dédiées pour mener à bien cette politique d'adaptation et coordonner les actions ? »



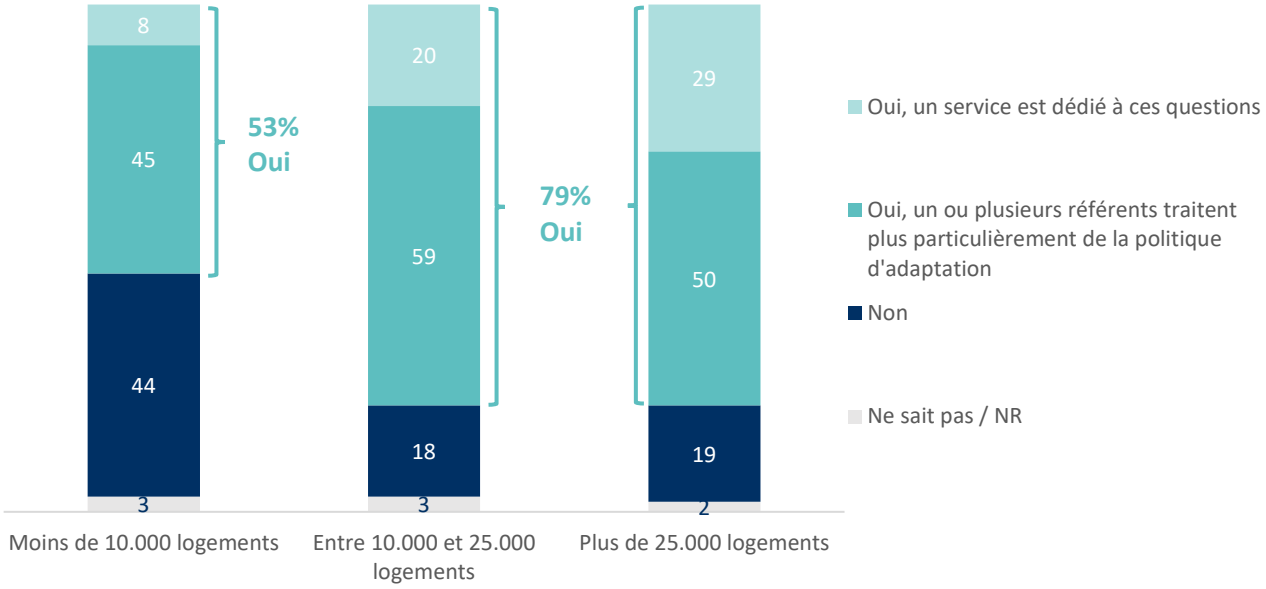
Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Les principales missions des personnes affectées aux politiques d'adaptation, concernent davantage l'accompagnement des situations présentes que l'anticipation des problématiques à venir. Parmi les bailleurs déclarant disposer de ressources dédiées, 90 % ont indiqué qu'elles avaient en charge le traitement de la demande d'adaptation pour l'organisme et 72 % la réalisation du suivi et de l'accompagnement de la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation de travaux d'adaptation. L'anticipation des besoins par le repérage des situations de fragilité dans le parc (51 %) et la recherche de financements et de subventions pour la mise en place d'actions (59 %) sont moins souvent citées par les bailleurs comme des missions qui incombent à ces services, bien qu'elles restent tout de même pratiquées par plus d'un bailleur sur deux.

La présence d'un département consacré à ces sujets est très dépendante de la taille du bailleur (Graphique 19). Alors que 8 % des bailleurs avec moins de 10 000 logements déclarent avoir un service dédié, ils sont 29 % parmi ceux détenant plus de 25 000 logements.

Graphique 19 – Existence de référents ou de ressources dédiés à la gestion de la politique d'adaptation au sein de l'organisme selon la taille du parc du bailleur (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs, selon la taille du parc du bailleurs en nombre de logements au 30 juin 2023

Parmi le tiers de bailleurs pour lesquels la politique d'adaptation n'est pas traitée spécifiquement par des référents ou services dédiés mais plutôt de manière transversale, les bailleurs de petite taille sont particulièrement sur-représentés, en toute logique : 44 % des bailleurs avec moins de 10 000 logements indiquent ne pas avoir de ressources dédiées en interne pour mener leur politique d'adaptation.

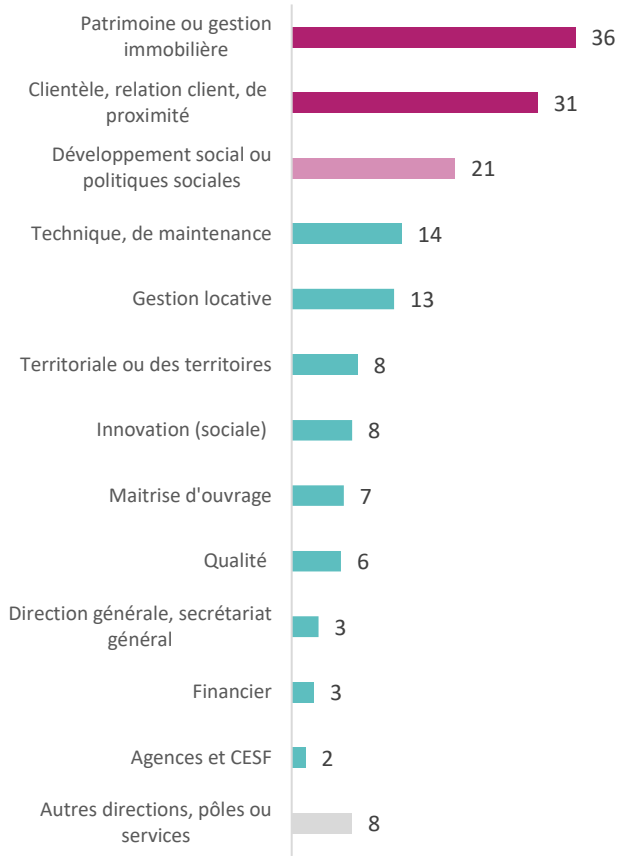
4.2.B.a. Une pluralité de services mobilisés, que le bailleur ait ou non un service dédié

En plus du service dédié, une variété de services et/ou de directions sont impliqués pour assurer la coordination de l'organisme sur la question de l'adaptation, comme le montre le Graphique 20. Parmi les principales directions citées par les bailleurs, les directions de gestion du patrimoine ou de gestion immobilière sont indiquées comme coordinatrices des questions d'adaptation pour 36 % des bailleurs, et intervenant par ailleurs sur ces questions pour 24 % des bailleurs quand il ne s'agit pas de la direction principalement impliquée. Les directions en charge de la clientèle, des relations clients et des relations de proximité sont également citées par 31 % des bailleurs comme coordinatrices principales de ces sujets (et 17 % comme intervenantes), et dans une moindre mesure les directions du développement social ou des politiques sociales pour 21 % des bailleurs (également citées par 17 % des bailleurs comme intervenantes sur ces questions). Il est intéressant de noter que les directions en charge des sujets financiers ou économiques sont souvent citées comme les services intervenant sur les questions d'adaptation (16 % pour la direction financière, 9 % pour les agences et CESF), mais nettement moins sur l'aspect de coordination globale.

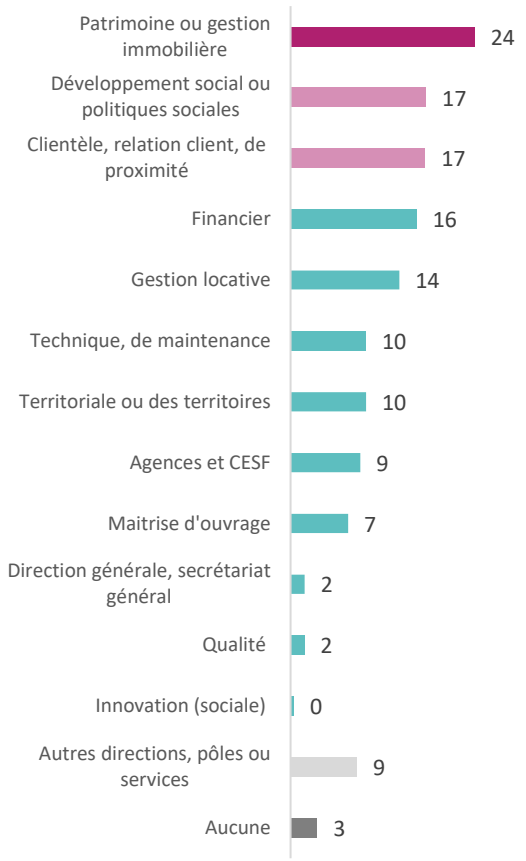
Finalement, la diversité des instances impliquées souligne l'importance d'avoir des référents dédiés pour assurer une meilleure coordination entre les différentes parties prenantes et une approche plus intégrée des projets d'adaptation.

Graphique 20 – Directions en charge de la coordination (à gauche) ou intervenant (à droite) sur la question de l'adaptation des logements au sein de l'organisme (en %)

« Quelle(s) direction(s) coordonne(nt) la question de l'adaptation des logements ? »
Recode d'une question ouverte – Plusieurs réponses possibles



« Quelle(s) autre(s) service(s)/direction(s) interviennent sur la question de l'adaptation des logements ?»
Recode d'une question ouverte – Plusieurs réponses possibles



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 230 bailleurs ayant des services ou référents s'occupant spécifiquement ou particulièrement de la politique d'adaptation de l'organisme

4.2.B.b. Peu de profils spécialisés pour traiter les questions d'adaptation chez les bailleurs

Concernant les profils dont les bailleurs disposent en interne pour traiter plus en aval des sujets d'adaptation, notamment la maitrise d'ouvrage et le suivi des travaux d'adaptation, 55 % des bailleurs indiquent n'avoir aucun profil spécifique au sein de leur organisation pour s'en charger (Graphique 21). Pour les 45 % de bailleurs ayant des profils spécialisés pour gérer ces missions, il s'agit pour 20 % d'entre eux de chargés d'opérations spécifiques au vieillissement et au handicap, les autres spécialités interrogées dans l'enquête (économiste de la construction, ergothérapeute et urbaniste) ayant été citées par une très faible proportion de bailleurs. La très faible part de bailleurs faisant mention d'un ergothérapeute est particulièrement frappante (2 %).

Toutefois, ils sont 23 % à avoir indiqué disposer d'autres profils spécialistes que ceux indiqués, parmi lesquels :

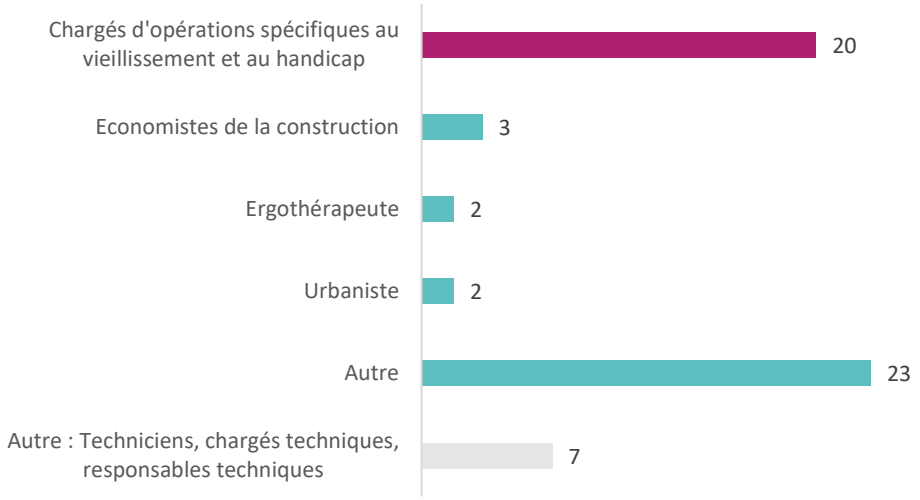
- Des profils de techniciens, chargés techniques ou responsables techniques pour 7 % ;

- Des chargés d'opération ou de travaux (non spécialisés), des responsables ou conducteurs d'opération pour 4 % ;
- Des CESF, conseillers sociaux ou travailleurs sociaux pour 4 % ;
- Des chargés de mission, d'études, de projet, de patrimoine, de développement pour 4 %.

Il s'agit par conséquent de profils peu techniques qui sont en général dédiés aux questions d'adaptation. Ce manque de technicité et d'expertise dans ces profils soulève des interrogations quant aux conséquences sur le suivi de cette problématique au sein de l'organisme.

Graphique 21 – Part de bailleurs disposant de ces profils en interne pour la maitrise d'ouvrage et le suivi des travaux d'adaptation (en %)

« Quels sont les profils dont dispose en interne votre organisme pour la maîtrise d'ouvrage et le suivi des travaux d'adaptation ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Enfin, les organismes proposent peu de formations ou de sessions de sensibilisation à la problématique de l'adaptation au sein de leur structure ou même auprès de leurs gardiens. Seuls 42 % des bailleurs ont indiqué organiser des sessions de formation et/ou de sensibilisation sur ce sujet auprès de leurs personnels. Dans les deux cas, 10 % des bailleurs n'ont pas su répondre sur la tenue de telles formations.

4.2.B.c. Seul un bailleur sur 10 cherche à faire des projections sur le vieillissement de ses occupants

Peu de bailleurs cherchent à anticiper davantage les besoins en termes d'adaptation en suivant l'évolution de l'âge de ses locataires dans les années à venir. **Seuls 13% des bailleurs ont ainsi déjà réalisé des projections démographiques pour anticiper l'évolution du profil de leurs locataires**. Les bailleurs principalement concernés par la construction de ces prévisions sont les bailleurs qui adoptent déjà aujourd'hui de nombreuses stratégies pour répondre au vieillissement.

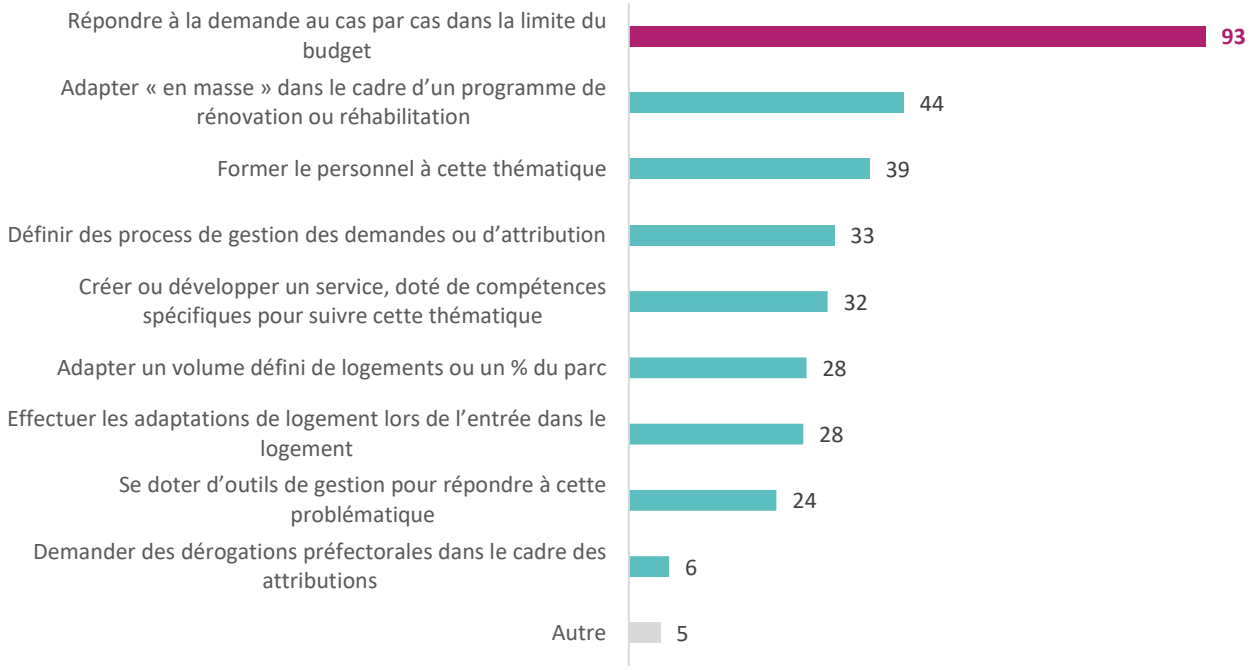
4.2.C. **Répondre au cas par cas, le choix très majoritairement retenu pour la priorisation**

D'un point de vue opérationnel, la priorisation repose avant tout sur une réponse individuelle : 93 % des bailleurs déclarent que celle-ci se décline par une réponse à la demande au cas par cas dans la limite du budget (Graphique 22). Moitié moins de bailleurs indiquent qu'elle s'organise également par une adaptation plus massive, s'inscrivant dans le cadre d'un programme de rénovation ou de réhabilitation (44 %). L'approche adoptée par les bailleurs concernant la coordination entre la rénovation énergétique des logements et l'adaptation des logements est détaillée plus loin dans le rapport dans la section 5.3.

> *« Nous répondons aux besoins d'adaptation au cas par cas à hauteur de 5 à 10% des besoins. Mais quid des 95% ? Il faut commencer à anticiper, on est sur des durées de vie longues. Il faudrait qu'on ait une véritable politique de financement de la dotation du parc. On dépense beaucoup d'énergie de temps et d'argent à essayer de monter des dossiers. »* DROM, zone tendue, 10 000 logements

Graphique 22 – Part de bailleurs à avoir déclaré adopter opérationnellement différentes stratégies (en %)

« Comment se décline opérationnellement cette priorisation ? L'OLS vise à… » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

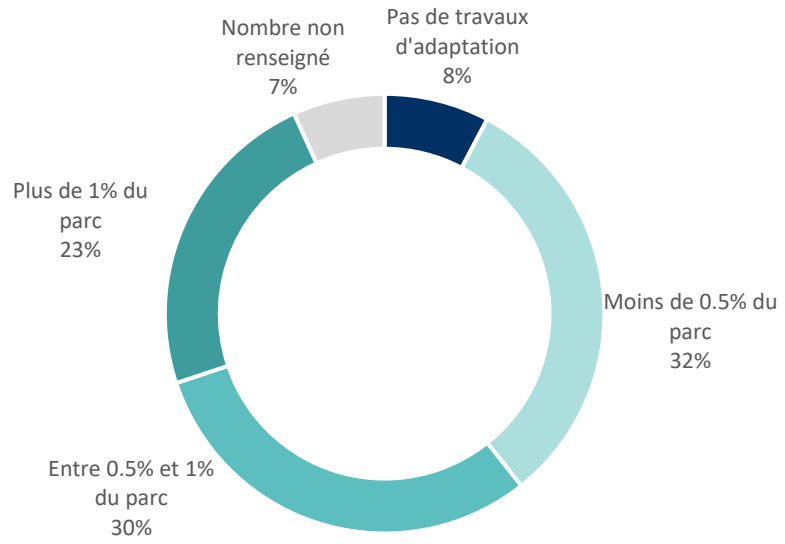
Champ : 292 bailleurs ayant indiqué faire de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap une priorité pour leur OLS

4.2.D. **Finalement, peu de logements adaptés chaque année, malgré la priorité annoncée par les bailleurs…**

Cette priorisation théorique ne s'accompagne pour autant pas nécessairement d'un nombre de logements adaptés important (Graphique 23). Ainsi, seuls 23 % des bailleurs ont réalisé des travaux d'adaptation sur plus de 1 % de leur parc en 2022 (dernière année civile complète au moment de l'enquête). Ils sont plus nombreux à avoir réalisé des travaux dans au moins 1 % des logements composant leur parc parmi les bailleurs dont les locataires sont en moyenne plus âgés (31 % parmi les bailleurs où les 65 ans et plus occupent plus de 15 % des occupants) et parmi les bailleurs déclarant faire de l'adaptation au vieillissement une priorité (27 % contre seulement 8 % des bailleurs pour lesquels ce n'est pas une priorité). En revanche,

il ne semble pas que l'antériorité de la priorisation joue un rôle important dans la réalisation de travaux : la part du parc ayant fait l'objet de travaux en 2022 est similaire pour les bailleurs dont la stratégie a plus ou moins 10 ans.

Graphique 23 – Répartition des bailleurs selon la part du parc ayant fait l'objet de travaux en 2022 (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 294 bailleurs avec au moins un logement adapté dans leur parc

Note : Résultats de la question « Combien de logements ordinaires ont finalement fait l'objet de travaux d'adaptation [en 2022] ? » rapportés au nombre de logements composant le parc en 2022

4.2.E. … et des objectifs fixés plutôt lointains

Au-delà de la réalisation effective de travaux, qui peut être confrontée à diverses difficultés opérationnelles (délais de réalisation, complexité technique liée à l'état du parc, disponibilités des matériaux et entreprises, etc.), les objectifs fixés par la stratégie des bailleurs sont souvent lointains.

Environ un tiers des bailleurs indique que l'objectif d'adaptation (que ce soit pour le vieillissement ou le handicap) est fixé pour une date ultérieure à 2030. L'horizon temporel moyen fixé par les bailleurs pour les objectifs en termes d'adaptation se situe en 2028, soit près de 5 ans par rapport à la réalisation de l'étude. L'objectif total agrégé correspond à environ 13 % du parc. Néanmoins, pour une majorité de bailleurs (57 % pour l'adaptation au vieillissement, 54 % pour le handicap), leur objectif est inférieur à 10 % de leur parc.

Il semble donc que la démarche de réponse à la demande, massivement adoptée, ne permet pas aujourd'hui de répondre à l'ampleur de l'enjeu stratégique que les bailleurs identifient.

Ceci peut découler d'une relative méconnaissance que les locataires eux-mêmes ont de la possibilité de solliciter une adaptation de leur logement et d'un manque d'anticipation avant que leur situation d'autonomie ne se dégrade trop fortement (voir section « 3.2.E La difficile projection des ménages sur leurs propres besoins d'adaptation »). Dans cette configuration, la seule adaptation du logement peut devenir insuffisante pour répondre à leurs difficultés une fois la demande formulée, et justifier un refus (voir infra). Quoiqu'il en soit, ces éléments, à savoir le manque d'information des locataires, le retard dans la demande d'adaptation et l'insuffisance des adaptations tardives, mettent en lumière l'intérêt d'une démarche proactive de la part des bailleurs pour favoriser sur le long terme une meilleure adéquation de leur parc aux besoins des résidents, démarche qui ne semble pas être développée en l'état au sein des organismes.

« Nous n'arrivions pas à suivre, on avait beaucoup de demandes chaque année, donc on s'est dit à un moment donné, en 2019, il faut qu'on fasse de l'adaptation en masse ! Pour rationaliser les interventions, l'OLS a conclu un marché de 4 ans avec une entreprise : les travaux réalisés sont standardisés, les cahiers de charges sont identiques, les produits choisis sont toujours les mêmes, de façon à livrer des travaux dans des délais raisonnables et à produire un maximum de travaux possible. Ce marché concerne autant les travaux induits par la labellisation que les travaux réalisés à la demande des locataires. Depuis 2016, l'OLS développe une marque autour d'un label : le label « habitat sénior et services ». Ce label est décisif aux yeux de cet OLS dans la mesure où il lui a permis d'initier une vraie politique en matière de maintien des séniors à domicile. Avant de mettre en place le label, l'OLS était plus sélectif sur les travaux réalisés et n'acceptait que les opérations dans des logements de rez-de-chaussée ou 1er étage. » Grand Est, zone détendue, 15 000 logements

4.2.F. 170 M€, budget dédié à l'adaptation, inférieur cependant aux montants des travaux effectivement réalisés

Le **budget** du secteur consacré à l'adaptation peut être **estimé à 170 millions d'euros (M€) en 2022. En revanche, l'ensemble des dépenses pour l'adaptation se situe dans une fourchette comprise entre 230 et 280 M€.** Ramené aux 21 milliards d'euros d'investissements tous compris dans le secteur du logement social (source : Harmonia), cela **représente donc entre 1 % et 2 % de l'investissement des bailleurs.**

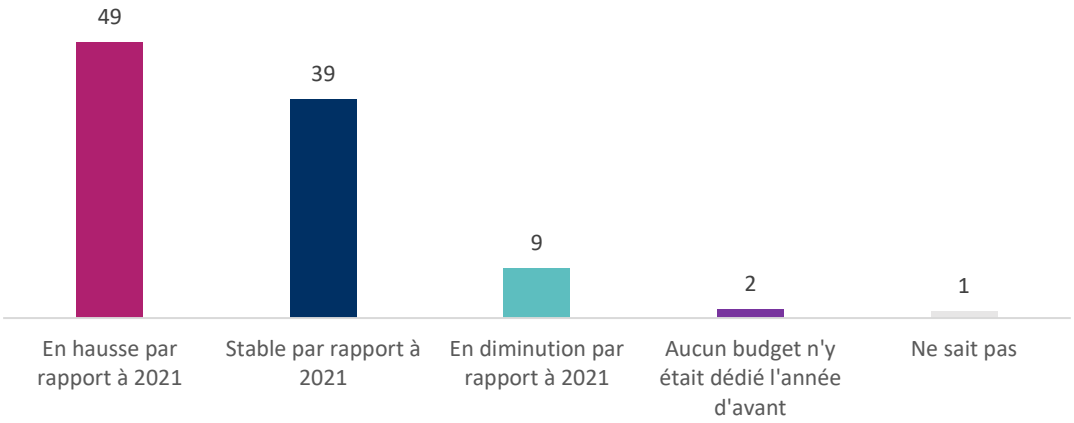
Plusieurs raisons peuvent expliquer l'écart entre les sommes budgétées et les dépenses réellement observées :

- Une partie des dépenses liées à l'adaptation l'a été dans le cadre de travaux de réhabilitation plus vastes dont le budget est selon toute probabilité, rattaché aux réhabilitations et non à l'adaptation. Ainsi, quelque 40 % des sommes dépensées correspondent à des travaux lors de réhabilitations. Ce point est celui qui explique l'essentiel de l'écart entre le budgété et le réalisé ;
- 7 bailleurs sur 10 avaient prévu des lignes budgétaires dédiées à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Or, les bailleurs ont quasiment tous été confrontés à des dépenses d'adaptation ;
- Même en se limitant aux seuls travaux exclusivement liés à l'adaptation, une partie des bailleurs a bien dépensé plus que ce qu'ils avaient budgété. C'est le cas pour 1 bailleur sur 6 parmi ceux pour lesquels des montants de travaux et des budgets ont bien été renseignés. Rares sont cependant ceux avec un gros écart entre le budgété et le réalisé, sauf lorsqu'il s'agissait de petits montants de quelques dizaines à centaines de milliers d'euros, davantage sujets à des dépassements.

Les efforts financiers alloués à l'adaptation des logements sont déclarés en hausse pour la moitié des bailleurs en 2022 par rapport à 2021 (Graphique 24). Seul 1 bailleur sur 10 indique avoir diminué le budget dédié à cette problématique par rapport à l'année précédente.

Graphique 24 – Répartition des bailleurs avec un budget dédié à l'adaptation des logements selon son évolution en 2022 par rapport à l'année passée (en %)

« Au regard de l'année précédente, comment le budget global a-t-il évolué ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 257 bailleurs ayant prévu des budgets dédiés à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap en 2022

4.3. Trois grandes stratégies pour l'adaptation au vieillissement : adapter l'existant, construire de nouveaux logements et favoriser les mutations

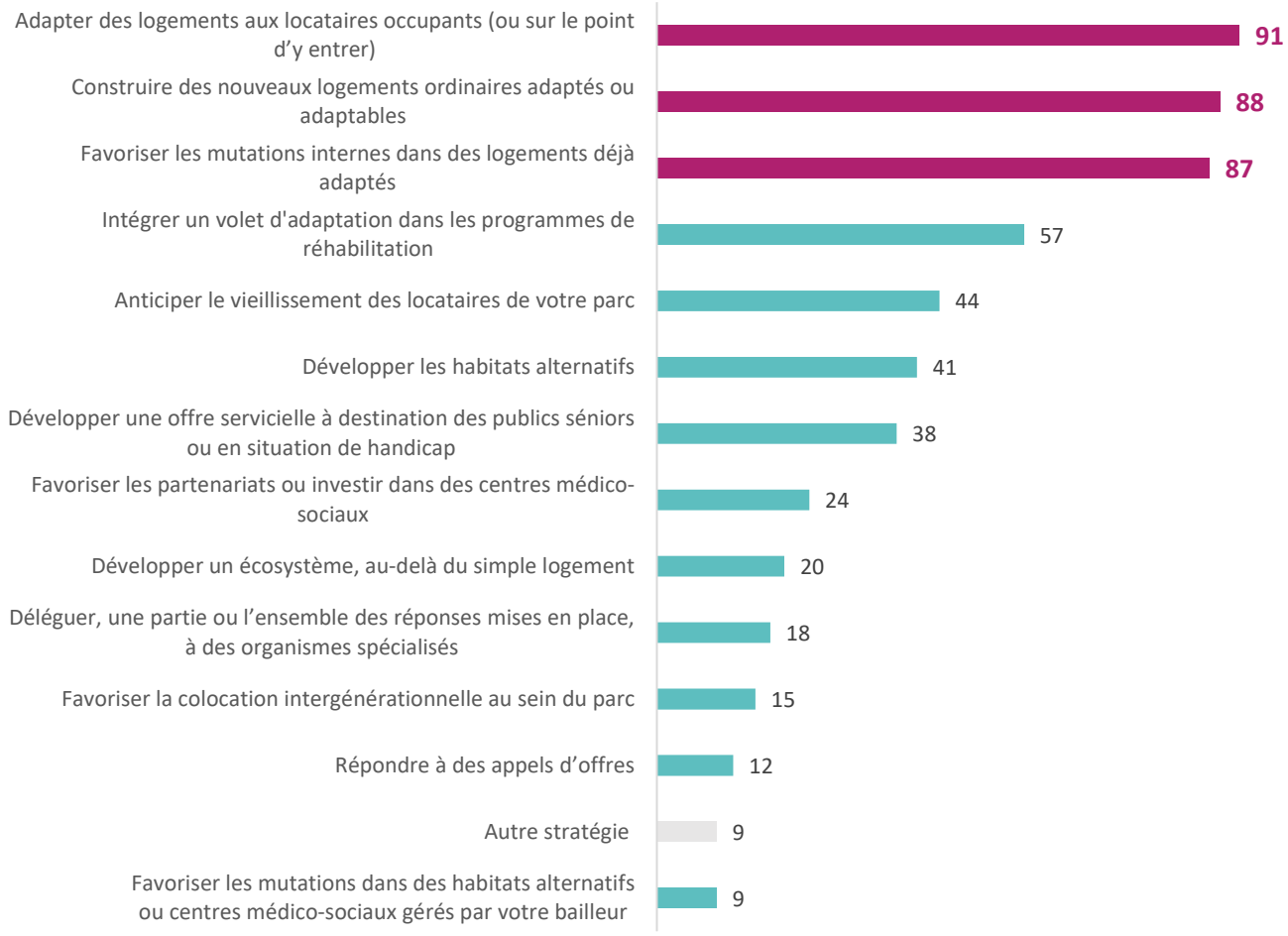
A la question « Quelles sont les principales stratégies développées par votre organisme pour répondre au vieillissement de vos locataires ? » (Graphique 25), une large majorité de bailleurs s'accorde sur trois grandes stratégies pour répondre à ces enjeux :

1. **Adapter les logements aux locataires occupants ou arrivants (91 %)**
2. **Construire de nouveaux logements ordinaires adaptés ou adaptables (88 %)**
3. **Favoriser les mutations internes dans des logements déjà adaptés (87 %)**

Dans une moindre mesure, 57 % des bailleurs indiquent également que prendre en compte l'adaptation par le biais des programmes de réhabilitation et 44 % anticipent le vieillissement de leurs occupants pour répondre à la problématique. Bien qu'ils soient régulièrement mis en avant, les habitats alternatifs ne sont cités que par 41 % des bailleurs (cf. Encadré 6).

Graphique 25 – Part de bailleurs à adopter principalement ces stratégies pour répondre à la problématique du vieillissement de leur parc (en %)

« Quelles sont les principales stratégies développées par votre organisme pour répondre au vieillissement de vos locataires ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 312 bailleurs ayant indiqué avoir mis en place des stratégies pour l'adaptation au vieillissement

Pour rappel, les stratégies des organismes en termes d'adaptation au vieillissement et d'adaptation au handicap étant identiques ou similaires pour près de 80 % des bailleurs, les stratégies principales adoptées sont par conséquent très similaires pour l'adaptation au handicap, avec les mêmes trois grandes stratégies qui apparaissent. Toutefois, l'intégration d'un volet d'adaptation dans les programmes de réhabilitation et le développement d'une offre servicielle sont très légèrement plus cités comme stratégies pour le vieillissement que pour le handicap.

S'ils devaient n'en retenir qu'une, **56 % des bailleurs s'accordent à dire que la stratégie la plus importante pour leur organisme pour faire face au vieillissement de leur parc est l'adaptation du parc actuel aux locataires occupants** (il s'agit même de 60 % des bailleurs concernant la stratégie principale adoptée pour répondre à la problématique du handicap). Environ un bailleur sur 5 considère que la stratégie dominante est l'adaptation par la construction neuve (18 % pour le vieillissement, 22 % pour le handicap) et seulement 7 % des bailleurs indiquent favoriser des mutations internes au sein de leur parc (alors qu'ils sont 87 % à déclarer qu'il s'agit d'une stratégie principale pour leur organisme – voir Encadré 4). Ce résultat permet de constater qu'il existe un décalage significatif entre les intentions stratégiques déclarées des bailleurs en termes de mutations internes et leurs mises en application réelles :

bien que la majorité d'entre eux affirment que favoriser les mutations internes est une stratégie principale pour leur organisme, très peu la priorisent vraiment lorsqu'elle est mise en concurrence avec d'autres.

Encadré 4 – Favoriser les mutations internes dans le parc social : comment ?

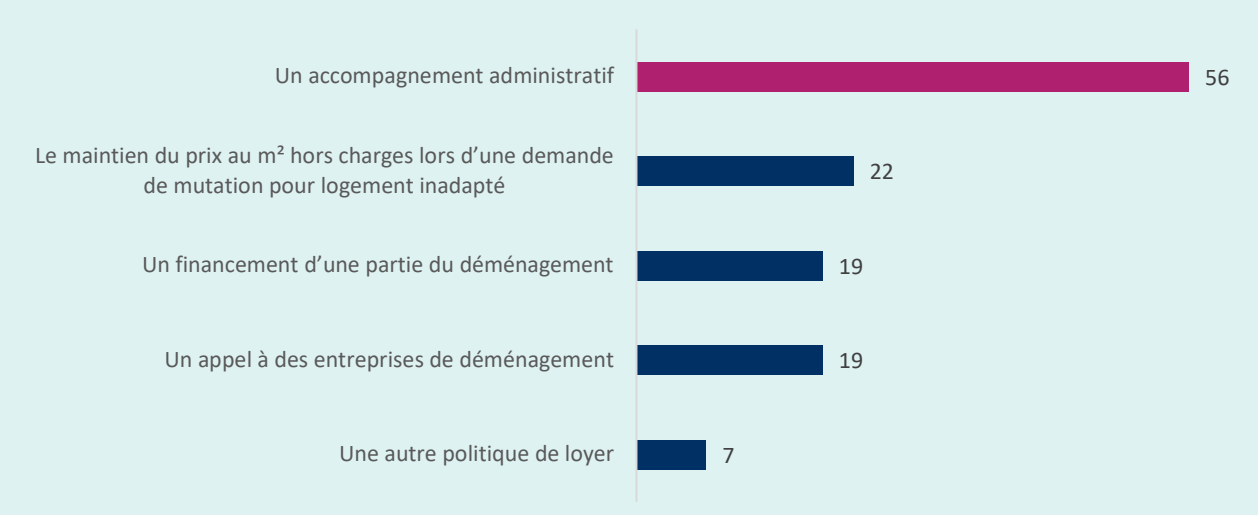
Dans l'enquête, **87 % des bailleurs déclarent utiliser les mutations internes au sein de leur parc comme une des stratégies déployées pour répondre aux défis liés au vieillissement et du handicap** de leurs occupants.

Pour favoriser la mise en place de ces mutations internes, **62 % de ces bailleurs indiquent utiliser un outil de suivi des personnes en situation de sous-occupation** de leur logement et ils sont 83 % à proposer une mutation lorsque des locataires sont en situation de sous-occupation, de manière systématique ou bien en fonction des caractéristiques des locataires (âge, situation d'impayés, etc.). L'écart entre ces deux résultats n'est pas anodin : 20 % des bailleurs ne disposent pas d'un outil interne permettant de suivre les situations de sous-occupation au sein de leur parc ; en revanche, ils indiquent proposer régulièrement des mutations internes dans leur parc.

Pour la mise en œuvre de ces mutations, **les bailleurs concernés proposent avant tout à leurs occupants un accompagnement administratif dans les démarches à conduire** (56 %). L'aide financière arrive plus rarement : 22 % indiquent proposer de maintenir le prix au m² du logement et 19 % de financer une partie du déménagement de l'occupant. Concernant les bourses d'échanges de logement, permettant de faciliter les mutations auprès des locataires qui souhaitent changer de logement, seuls 16 % de ces bailleurs proposent ce type de solution aujourd'hui (soit 12 % de l'ensemble des bailleurs).

Part des bailleurs selon les incitations proposées à leurs occupants pour favoriser les mutations internes au sein de leur parc (en %)

« Proposez-vous des incitations ou aides pour favoriser la mutation au sein de votre parc ? » - % Oui



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 272 bailleurs ayant indiqué favoriser les mutations internes au sein de leur parc comme stratégie pour répondre au vieillissement et au handicap

Encadré 5 – Un effort particulier sur la construction neuve pour répondre au vieillissement et au handicap de leur parc pour certains bailleurs

En 2022, la part de logements adaptés dès l'origine au sein des logements neufs livrés dans l'année est de 33 % en moyenne. Cette part est relativement stable au cours des 5 dernières années. Cette proportion masque une forte variété de situations au sein des bailleurs : la part médiane de logements adaptés parmi les logements neufs livrés en 2022 est seulement de 19 %, mais 16 % des bailleurs ont indiqué que les logements adaptés représentaient plus de 90 % des logements neufs livrés à cette période.

Pour rappel, 88 % des bailleurs indiquent que l'adaptation par la construction de logements neufs adaptables et/ou adaptés constitue l'une de leurs stratégies pour répondre au vieillissement et au handicap de leur parc. Il s'agit même de la stratégie principalement déployée pour traiter cette problématique pour près d'un bailleur sur 5 (18 % pour le vieillissement, 22 % pour le handicap), là où plus de la moitié des bailleurs répondent que leur stratégie principale est l'adaptation de l'existant.

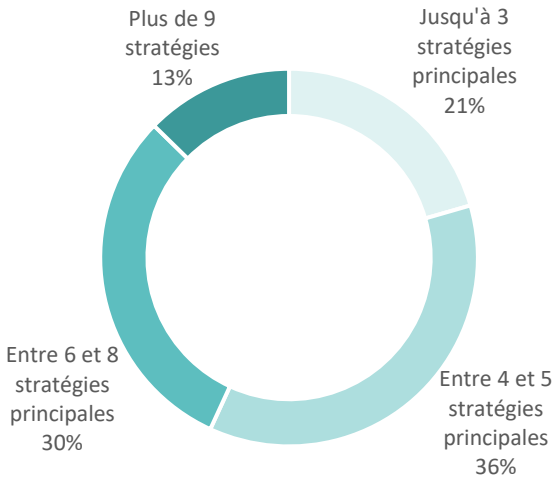
La prise en compte de l'adaptation par la construction neuve comme stratégie principale concerne principalement les bailleurs avec un parc de logements relativement récent. Il est intéressant de noter que les bailleurs adoptant principalement cette stratégie pour l'adaptation de leurs logements construisent en moyenne plus de logements adaptés neufs que le reste des bailleurs (44 % des logements neufs en moyenne contre 33 %).

Il s'agit par ailleurs d'un profil qui ressort particulièrement dans la typologie construite dans le cadre de cette étude pour rendre compte de la diversité des stratégies et des degrés de maturité des bailleurs dans la prise en compte de l'adaptation au vieillissement et au handicap, appelé « Les bâtisseurs » (voir section 4.5.A.c).

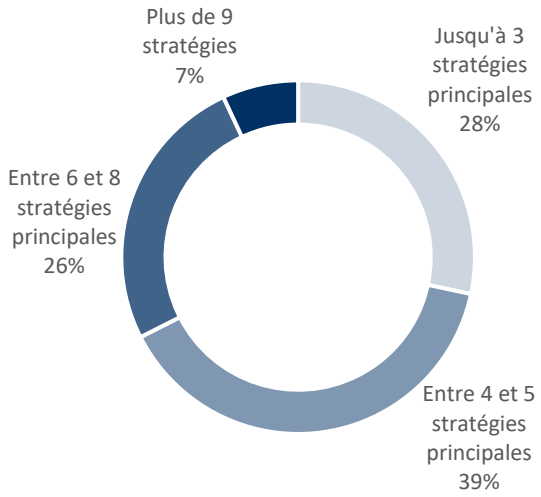
Parmi les bailleurs adoptant cette stratégie, seul 1 sur 2 prévoit un nombre prédéfini de logements adaptables ou adaptés lors de la construction de logements ordinaires neufs. Ces logements neufs ne sont pas systématiquement prévus au rez-de-chaussée ou bien au premier étage : seuls 25 % des bailleurs prévoient de localiser ces logements adaptables ou adaptés en étage bas.

Au total, en sommant le nombre de stratégies principales adoptées par les répondants (Graphique 26), **deux tiers des bailleurs indiquent adopter entre 4 et 8 stratégies différentes pour répondre aux enjeux liés à l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie (66 %)**. Ils sont même 13 % à avoir sélectionné plus de 9 stratégies sur cette thématique. En moyenne, le nombre de stratégies principales adoptées pour l'adaptation au handicap est plus faible : ils sont deux fois moins nombreux à avoir indiqué plus de 9 stratégies principales sur ce champ. A l'inverse, 28 % des bailleurs n'ont pas renseigné plus de 3 stratégies concernant le handicap, alors qu'ils ne sont que 21 % pour l'adaptation au vieillissement.

Graphique 26 – Répartition des bailleurs selon le nombre de stratégies adoptées pour faire face au vieillissement (à gauche) et au handicap (à droite) (en %)



Champ : 312 bailleurs ayant indiqué avoir mis en place des stratégies pour l'adaptation au vieillissement



Champ : 302 bailleurs ayant indiqué avoir mis en place des stratégies pour l'adaptation au handicap

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

En croisant les stratégies plus modérément adoptées pour répondre au vieillissement et handicap du parc (résultats présentés dans le Graphique 25) avec les caractéristiques des bailleurs, des particularités apparaissent dans l'adoption de certaines stratégies par des profils de bailleurs. En particulier, la taille du parc de l'organisme et son statut semblent liés à des stratégies différentes :

- L'intégration d'un volet d'adaptation dans les programmes de réhabilitation (57 % des bailleurs) – voir section 5.3 :
    - Les bailleurs de type OPH ou SA HLM intègrent davantage un volet d'adaptation dans les programmes de réhabilitation : 61 % contre seulement 42 % pour les Coop ou les SEM ;
- L'anticipation du vieillissement des locataires du parc (44 % des bailleurs) :
    - Les bailleurs avec un parc important sont plus nombreux à anticiper le vieillissement de leurs occupants : 61 % parmi les bailleurs avec un parc composé de plus de 25 000 logements, 51 % pour les parcs entre 10 000 et 25 000 logements, et seulement 36 % pour les bailleurs avec moins de 10 000 logements ;
    - La part de bailleurs adoptant cette stratégie est aussi plus élevée parmi ceux où les personnes âgées occupent une part plus importante parmi les occupants : 48 % pour les bailleurs où les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent au moins 15 % des occupants, contre 36 % pour les bailleurs où elles représentent moins de 10 % ;
    - Cette stratégie est majoritairement renseignée par les bailleurs indiquant avoir déjà réalisé des projections démographiques concernant l'évolution de leur parc : 86 % des bailleurs ayant déjà construit des projections indiquent faire de l'anticipation du vieillissement de leurs locataires une stratégie principale pour leur organisme. Notons toutefois que ces bailleurs constituent une faible part de l'ensemble des bailleurs (seulement 13 %, cf. section 4.2.B.c), aussi parmi les 44 % de bailleurs adoptant l'anticipation du vieillissement comme stratégie, seuls 13 % sont également concernés par la réalisation de projections démographiques, les 31 % restants n'en n'ayant jamais réalisé alors que cela fait partie de leurs stratégies. Il en ressort donc que, malgré l'adoption de stratégies pour anticiper le vieillissement, une majorité de bailleurs ne

réalise pas les projections démographiques nécessaires, limitant ainsi l'efficacité de leurs mesures.

- Le développement d'habitats alternatifs (41 % des bailleurs) – voir Encadré 6 :
    - Les habitats alternatifs comme solution à la prise en compte de l'adaptation est plus souvent citée par les bailleurs disposant d'un parc important : 67 % parmi les bailleurs avec un parc composé de plus de 25 000 logements, 44 % pour les parcs entre 10 000 et 25 000 logements, et seulement 32 % pour les bailleurs avec moins de 10 000 logements ;
    - Les groupes nationaux sont également plus nombreux à développer les habitats alternatifs : 65 % pour ces bailleurs, contre 43 % pour les bailleurs de groupes régionaux ; parmi les bailleurs situés dans un seul département, 44 % pour les bailleurs ayant moins de 66 % de leurs logements en zone tendue mais seulement 28 % pour ceux dont plus de 66 % des logements sont situés en zone tendue.
- Le développement d'une offre servicielle (38 % des bailleurs) :
    - Les bailleurs SA HLM développent davantage une offre servicielle que les autres statuts de bailleurs : 45 % mais seulement 25 % parmi les Coop et les SEM (37 % pour les OPH) ;
    - Les bailleurs de grande taille développent également plus cette stratégie : 52 % parmi les bailleurs avec un parc composé de plus de 25 000 logements, 47 % pour les parcs entre 10 000 et 25 000 logements, et seulement 28 % pour les bailleurs avec moins de 10 000 logements ;
    - De manière surprenante, cette stratégie est plus souvent indiquée par les bailleurs où la part des personnes âgées de 65 ans ou plus est plus faible que pour les bailleurs où ces séniors occupent une place plus importante parmi les occupants : 51 % parmi les bailleurs avec moins de 10 % de 65 ans et plus dans leur parc contre 33 % chez les bailleurs où ils représentent au moins 15 % des occupants.
- La colocation intergénérationnelle au sein du parc (15 % des bailleurs) :
    - La colocation intergénérationnelle est plus plébiscitée par les bailleurs de parc important : 30 % parmi les bailleurs avec un parc composé de plus de 25 000 logements, 21 % pour les parcs entre 10 000 et 25 000 logements, et seulement 9 % pour les bailleurs avec moins de 10 000 logements ;
    - La cohabitation intergénérationnelle dans le parc social est plus souvent pratiquée en zone tendue : 22 % parmi les bailleurs dont le parc si situe majoritairement en zone tendue, contre seulement 7 % des bailleurs plutôt localisés en zone détendue.

De même, l'adaptation du parc existant et la construction de nouveaux logements adaptables ou adaptés est plus fréquemment renseignée par les bailleurs de parc important que par les bailleurs de parc plus faible.

Encadré 6 – Intérêt (relatif) des bailleurs pour les modes d'habitats alternatifs

Dans un contexte de fort développement, à l'initiative le plus souvent de collectivités territoriales en charge des questions de perte d'autonomie, et dans le cadre facilitateur de la Loi Elan[35], les modes alternatifs d'habitats (résidence autonomie, habitat inclusif, participatif, béguinage…) suscitent l'intérêt particulier des bailleurs. Investir dans ce type de projets, en l'absence de stratégie particulière en matière d'adaptation, est une réponse possible à la complexité technique et financière de cette adaptation. Certains bailleurs se saisissent ainsi des nombreux appels à projets CNSA, relayés par des collectivités proactives, pour engager des programmes avec l'idée de promouvoir ces modes alternatifs auprès de locataires au logement peu ou pas adaptable. Les bailleurs avec une stratégie plus mature en matière d'adaptation, et plus largement d'accompagnement du vieillissement et du handicap, ont pu déployer de longue date une politique de développement de ce type d'habitat dans une logique de structuration du parcours résidentiel des locataires et de complétude de l'offre locative.

Ces bailleurs se heurtent toutefois à la difficulté d'accompagner le parcours résidentiel de locataires envisageant avec difficulté de quitter leur logement non adapté et possiblement non adaptable à leurs besoins, le plus souvent évolutifs. Cet engouement pour les modes alternatifs d'habitat alerte ainsi certains bailleurs qui évoquent le fléchage des financements vers ce type de structure au détriment de ceux consacrés à l'adaptation au vieillissement et au handicap. Ils évoquent également le manque d'intérêt et la méconnaissance des personnes concernées, avec la question sous-jacente de l'accès et des taux d'occupation de ces structures.

« On est quand même aidé par la CNSA, par des organisations comme ça, quand même il y a des financements mais sur l'habitat inclusif, moi j'ai peur que toutes ces politiques-là soient truffées de représentations (…) L'habitat inclusif, c'est de se dire, on monte une résidence neuve avec une salle commune en bas et ça roule. Non en fait ça ne roule pas puisque du coup les gens n'ont pas envie de déménager, ils ont envie de rester là où ils sont, ils n'ont pas envie de se mélanger comme ça d'office, donc non ça ne marche pas en fait, donc comment on repense les choses ? » Auvergne Rhône Alpes, zone tendue, 15 000 logements

Dans l'enquête, 41 % des bailleurs indiquent que leur stratégie autour de l'adaptation de leur parc aux problématiques du vieillissement et du handicap se déploie au travers du développement d'habitats alternatifs. Cela concerne plus particulièrement les bailleurs avec des parcs importants (67 % pour les bailleurs de parc de plus de 25 000 logements) et les groupes nationaux (65 %).

Les **principaux types d'habitat alternatif** cités par les bailleurs concernés par cette stratégie sont en majorité les **résidences autonomie** (56 %, avec une moyenne de 265 logements par bailleur), les **résidences sénior** (35 %, avec une moyenne de 50 logements par bailleur) et les **résidences intergénérationnelles** (32 %, avec une moyenne de 64 logements par bailleurs). Les autres types d'habitats alternatifs comme la Marpa (Maison d'accueil rural pour les personnes âgées), le béguinage ou la colocation intergénérationnelle sont des options moins présentes dans le parc des bailleurs actuellement.

Finalement, **très peu de bailleurs sont labellisés aujourd'hui pour une ou plusieurs actions liées à l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap** : moins d'un bailleur sur 4 parmi les bailleurs adoptant le développement d'habitats alternatifs dans leurs stratégies. Parmi les labels les plus cités, 12 bailleurs ont indiqué avoir le Label quali'HLM (diagnostic-conseil Habitat Qualité Services®), 9 bailleurs le Label HS2® Habitat Sécurité Santé (certification APAVE) et 7 bailleurs le Label HSS® Habitat Senior Service (certification DELPHIS).

[35] La Loi ELAN N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a introduit un régime juridique qui précise que dans le parc Hlm, l'habitat inclusif est un mode d'habitation regroupé et mixte, qui permet à des personnes âgées ou handicapées de vivre ensemble, entre elles, ou avec d'autres personnes valides, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée.

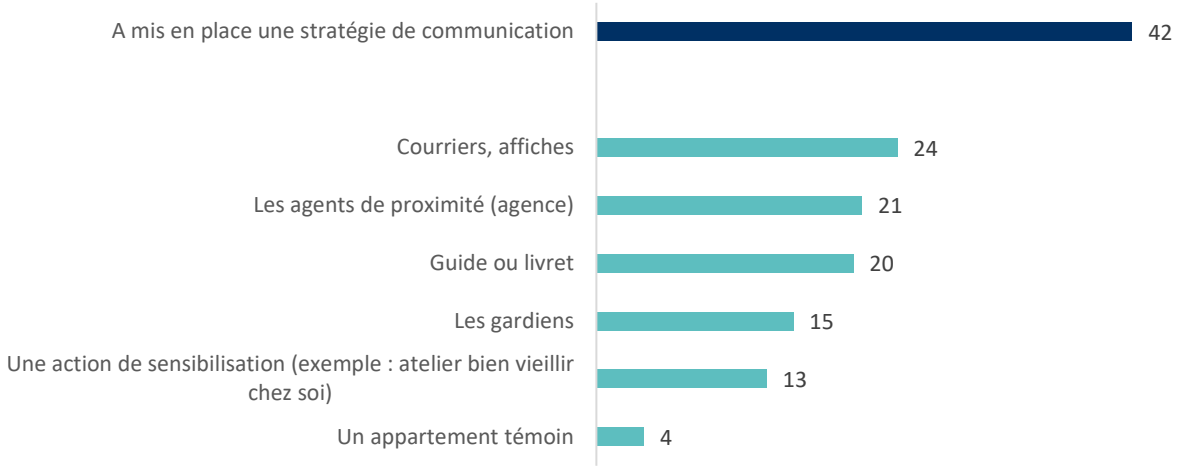
4.4. Des stratégies de communication auprès des locataires pour 4 bailleurs sur 10

L'étude des stratégies de communication mises en place par les bailleurs est un point fondamental puisque les bailleurs sont dans une logique de réponses aux demandes formulées.

42 % des bailleurs déclarent avoir une stratégie de communication à destination de leurs locataires au sujet de l'adaptation des logements (Graphique 27). Cela représente presque la moitié de ceux qui ont répondu à cette question (12 % se sont abstenus d'y répondre). Les plus petits bailleurs, dont le parc est inférieur à 10 000 logements, sont moins nombreux à avoir mis en œuvre ce type d'outils que la moyenne (37 %), ce qui peut s'expliquer par des facteurs organisationnels propres à ces plus petites structures. Cependant, le seul facteur organisationnel ne permet pas d'expliquer la mise en œuvre d'une politique de communication, puisque les groupes nationaux ou régionaux ont eux aussi moins souvent une politique de communication que les bailleurs présents dans un seul département (38 %, contre 52 %). Il semble qu'il s'agit plutôt d'un indice supplémentaire du degré de maturité stratégique des bailleurs sur la problématique de l'adaptation : ceux pour qui il s'agit d'une priorité sont logiquement plus nombreux à avoir adopté une démarche de communication auprès des locataires, de même que ceux qui ont effectué des travaux d'adaptation en 2022.

Concrètement, les actions de communication mises en œuvre par ceux qui y ont recours sont diversifiées (Graphique 27). Elles mêlent la création et la diffusion de supports de communication dédiés (courriers ou affiches pour 24 % des bailleurs, guide ou livret pour 20 %) et la mobilisation du personnel de proximité de l'opérateur (agents de proximité en agence pour 21 %, gardiens pour 15 %). Les actions collectives, peut-être plus coûteuses à mettre en œuvre et nécessitant une plus forte mobilisation des bénéficiaires potentiels, sont moins souvent mobilisées (actions de sensibilisation pour 13 % des bailleurs, appartement témoin pour seulement 4 %). De manière générale, ces canaux de communication sont d'autant plus mobilisés que le bailleur met en œuvre un grand nombre d'actions stratégiques en vue de répondre aux enjeux du vieillissement ou du handicap, à l'exception du recours à un appartement témoin qui est globalement en retrait pour l'ensemble des bailleurs. Notons que la mobilisation du personnel de proximité en agence est fortement corrélée à la taille du parc, ce mode organisationnel étant vraisemblablement plus répandu pour ces bailleurs indépendamment de la question de l'adaptation.

Graphique 27 – Diversité des stratégies de communication à destination des locataires (en %)

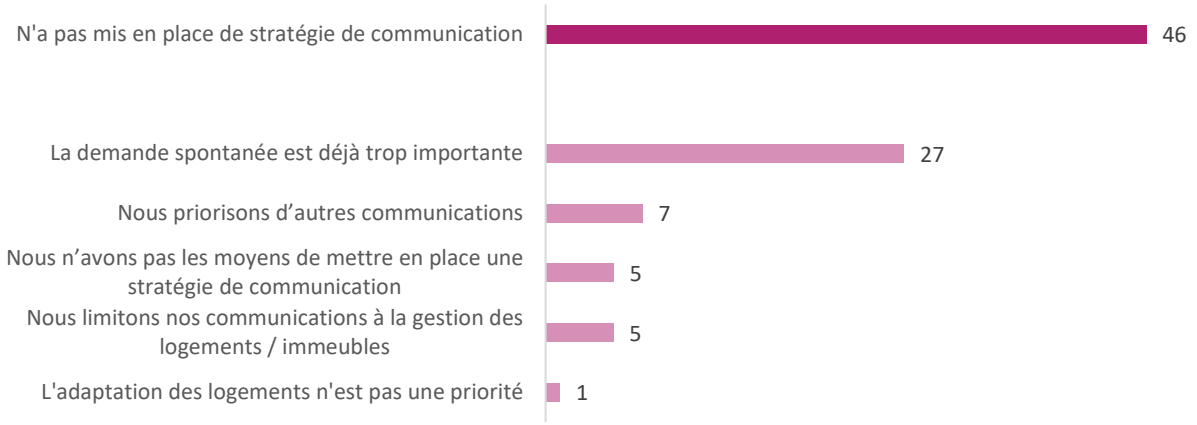


Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Note : Résultats des questions « Avez-vous une stratégie de communication à destination de vos locataires concernant votre action en matière d'adaptation des logements ? » et « À quels canaux d'information avez-vous recours ? »

Graphique 28 – L'importance de la demande spontanée, principale raison de l'absence de communication à destination des locataires (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

Note : Résultats des questions « Avez-vous une stratégie de communication à destination de vos locataires concernant votre action en matière d'adaptation des logements ? » et « Pour quelles raisons ne communiquez-vous pas sur vos actions auprès de vos locataires ? »

Pour les bailleurs qui n'ont pas déployé de stratégie de communication à destination de leurs locataires sur cette thématique, la principale raison invoquée est le fait que la demande spontanée est déjà jugée trop importante (60 %, soit 27 % des bailleurs, Graphique 28). Cette raison est plus fréquemment citée par les bailleurs gérant un parc important (73 % si supérieur à 10 000 logements) ou dont les occupants sont particulièrement peu âgés (64 % si plus de 15 % de locataires âgés de 65 ans ou plus). La taille du bailleur et la structure d'occupation de son parc semblent donc avoir un impact sur sa capacité à se positionner de manière proactive sur la question de l'adaptation (par opposition à une logique de réponse à la demande exprimée). Même les bailleurs de taille importante indiquent avoir à gérer trop de demandes aujourd'hui et ne font donc pas de communication sur leurs actions auprès de leurs locataires.

« L'idée à terme, c'est de pouvoir faire une communication importante auprès des locataires pour leur proposer ce service-là. Le problème que ça pose c'est que si on lance une communication, il va falloir pouvoir répondre à la demande et là on sait que pour l'instant on n'est pas outillé pour répondre à la demande. D'où le fait de pas lancer la communication. Deuxièmement, si on lance la communication, on sait qu'on va refuser certaines demandes, c'est à dire que, dans une résidence qui n'est pas dans un quartier propice au vieillissement, on pense à une zone autour plein de rocades, des choses comme ça, où on sait que préférablement il faudrait plus l'orienter pour des jeunes, donc il va falloir travailler sur les mobilités. Si on veut travailler sur les mobilités, il va falloir aussi avoir tout un argumentaire près et pouvoir accompagner les personnes. Et sur ces deux volets, pour l'instant, on n'est pas prêt, donc en fait on ne peut pas lancer de communication en direction des habitants. » Auvergne-Rhône-Alpes, zone tendue, 15 000 logements

« Nous communiquons peu sur l'adaptation : seulement au travers de notre magazine interne lors du lancement de la commission. Le dispositif est surtout connu par le bouche-à-oreille. La procédure a créé un « appel d'air » et nous craignons d'être submergés par les demandes sans les financements suffisants. » Ile-de-France, zone tendue, 10 000 logements

Encadré 7– Les bailleurs ayant un parc relativement petit se distinguent par leur organisation interne et leur stratégie

Comme cela a pu être illustré au fil de ce rapport, les bailleurs dont le parc est inférieur à 10 000 logements, ont globalement des approches qui se distinguent de la moyenne. Dans de nombreux cas, on constate plutôt un écart entre les plus petits bailleurs et les autres qu'un effet progressif lié à la taille du parc. Il pourrait alors s'agir d'une problématique de taille critique permettant d'allouer des ressources à ces problématiques sortant de la gestion « cœur de métier » du parc, des attributions, etc. De manière générale, on pourrait qualifier l'approche de ces petits bailleurs comme plus « artisanale ».

En particulier, la section 3.3 montre qu'ils sont moins outillés pour assurer un suivi dans leurs logiciels de gestion. Pour rappel, seuls 45 % de ces bailleurs disposent d'un tel système pour identifier les logements adaptés, contre 68 % pour les plus gros bailleurs. Sur le plan humain, ils disposent également moins souvent de ressources allouées à ces questions (53 %, contre 79 % pour les autres bailleurs). Même si l'étude ne permet pas de trancher ce point, il est possible que cette situation objective masque un ancrage fort dans la connaissance du terrain par les équipes de proximité. Pour autant, ces outils et ressources humaines semblent constituer une brique importante de l'intégration de l'adaptation dans la stratégie des bailleurs.

En particulier, les bailleurs dont le parc est inférieur à 10 000 logements ont moins souvent que la moyenne une priorisation de cette thématique, et ils disposent moins souvent que la moyenne d'un budget dédié. In fine, ces bailleurs ont moins souvent une stratégie aboutie : ils sont sous-représentés parmi les bailleurs leader ou matures, et sur-représentés parmi les non-engagés (voir section 4.6).

D'un point de vue opérationnel, ils indiquent plus fréquemment avoir recours au pilotage interne que par un prestataire extérieur (84 % des bailleurs dont le parc comprend moins de 10 000 logements, contre 74 % de ceux dont le parc est supérieur à 25 000 logements).

4.5. Une classification des bailleurs en 5 catégories traduit les écarts de maturité sur les questions d'adaptation

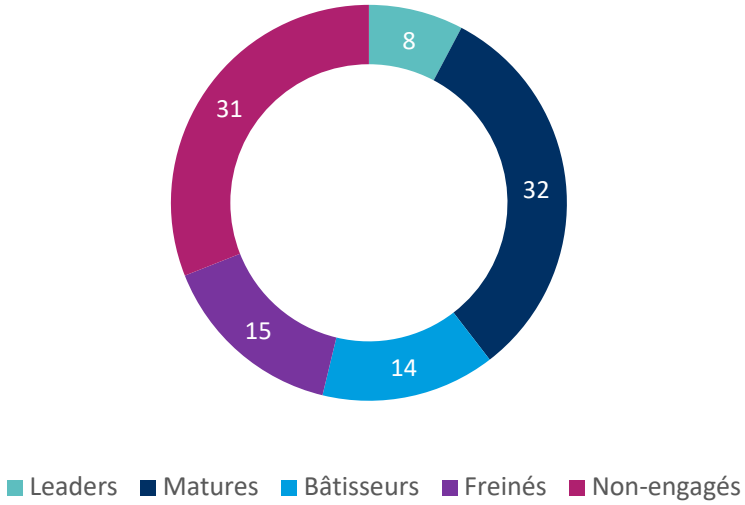
Afin de rendre compte de manière synthétique des différents degrés de maturité et de la diversité des situations vécues par les bailleurs pour construire et formaliser une politique d'adaptation sur ces enjeux, une typologie a été construite à partir des informations variées obtenues grâce à l'enquête.

Les variables mobilisées pour la construction de cette classification, détaillées plus précisément en annexe, s'appuient sur les questions relatives à la maturité et le choix des stratégies en place, au degré d'implication du bailleur sur ces problématiques, aux process et outils internes existants, à l'existence de liens partenariats, etc., avec notamment :

- La différenciation des actions mises en place pour répondre au vieillissement et au handicap ;
- Le développement d'une stratégie face au vieillissement / au handicap des occupants ;
- La priorité donnée à l'adaptation au vieillissement / au handicap et l'antériorité si priorité ;
- Le nombre de stratégies développées par l'organisme, la stratégie principale la plus importante ;
- Le nombre de documents dans lesquels sont formalisées les stratégies ;
- L'existence d'un budget dédié à l'adaptation et son évolution par rapport à l'année passée ;
- L'existence d'instances internes et/ou externes consacrées à ces problématiques, de partenariats ;
- La présence d'un référent interne sur ces sujets, l'organisation de formations ;
- L'existence d'une stratégie de communication concernant l'action en matière d'adaptation.

La typologie construite conduit à identifier 5 profils distincts de bailleurs au sein du parc social, présentés en termes de répartition dans le graphique et décrit ci-après.

Graphique 29 – Répartition des bailleurs selon les 5 profils de la typologie de bailleurs sur le degré de maturité sur les questions d'adaptation (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

4.5.A.a. Les leaders (8 %)

Il s'agit de **bailleurs très investis et avancés en termes de stratégies et d'actions mises en place** sur les problématiques d'adaptation de leur parc, avec un degré de formalisation très haut et des ressources très importantes étant donné leur taille. Ces questions sont une priorité pour l'organisme depuis de nombreuses années, et l'organisation interne est bien développée autour de ces sujets (ressources, outils, partenariats). Finalement, ce sont des bailleurs mobilisés sur presque toutes les dimensions autour de l'adaptation (réflexion stratégique, moyens humains et techniques, anticipation, etc.). Le groupe des leaders est un profil particulièrement retrouvé parmi les grands bailleurs, caractérisés par un nombre élevé de logements (>25 000 logements) et une présence géographique étendue (groupes nationaux ou régionaux, présence dans les zones tendues).

Ils sont en particulier sur-représentés parmi :

- **Les bailleurs adoptant 9 stratégies ou plus en matière de vieillissement** (93 % vs 12 % chez l'ensemble des bailleurs) **et de handicap** (67 % vs 7 % chez l'ensemble des bailleurs). Les leaders ont en moyenne indiqué 10 stratégies principales adoptées par leur organisme en matière d'adaptation au vieillissement, et 8,8 pour le handicap, contre respectivement 5,5 et 4,8 pour l'ensemble des bailleurs ;
- **Les bailleurs adoptant des stratégies similaires mais pas identiques entre l'adaptation au vieillissement et l'adaptation au handicap** (42 % vs 23 %) ;
- Les bailleurs ayant formalisé leur stratégie face à la perte d'autonomie dans des documents (100 % contre 68 % parmi l'ensemble des bailleurs). Par ailleurs, ils sont également sur-représentés parmi **les bailleurs formalisant leurs stratégies sur le vieillissement dans 5 documents ou plus** (63 % vs 13 % chez l'ensemble des bailleurs). Les leaders documentent leurs stratégies dans 4,8 documents-clés en moyenne sur cette problématique, contre 3 chez l'ensemble des bailleurs ;
- **Les bailleurs déclarant faire de l'adaptation des logements une priorité depuis plus de 10 ans** (68 % vs 32 % sur le champ du vieillissement, 65 % vs 33 % sur le champ du handicap) ;

- **Les bailleurs disposant de nombreux process et d'outils internes sur ces sujets** : organisation de formations (86 % vs 47 %), la présence d'un référent sur ces questions (100 % vs 69 %), l'utilisation d'un système de classification des logements (79 % vs 56 %), la construction de projections démographiques (32 % vs 14 %) ;
- **Les bailleurs avec des instances internes dédiées** (90 % vs 72 %), participant à des instances externes (96 % vs 83 %) et **travaillant en partenariat avec d'autres organismes** (93 % vs 68 %) ;
- Les bailleurs avec un budget alloué spécifiquement à l'adaptation des logements (100 % vs 78 %).

4.5.A.b. Les matures (32 %)

Il s'agit de **bailleurs matures en termes de stratégies et d'actions mises en place** sur les problématiques d'adaptation de leur parc. Leur stratégie principale pour faire face au vieillissement et au handicap de leurs occupants est l'adaptation des logements existants aux locataires. Ils ont un bon degré de formalisation de ces stratégies, principalement dans 2 à 4 documents-clés. Il s'agit de bailleurs avec des parcs de taille moyenne, avec un parc plutôt ancien et présent à la fois sur des petites et des grandes zones géographiques. Ils se distinguent notamment des bailleurs « leaders » sur :

- L'existence et le développement de process et outils internes (ils sont en moyenne plus équipés que la moyenne des bailleurs mais moins systématiquement que ne le sont les « leaders ») ;
- Le nombre de stratégies adoptées, plus modéré que chez les « leaders » (entre 6 et 8 stratégies contre plus de 9 chez les « leaders ») ;
- L'ancienneté de la priorisation de ces sujets (plutôt moins de 10 ans comme la moyenne des bailleurs, alors qu'ils sont en majorité à avoir indiqué plus de 10 ans parmi les « leaders »).

Ils sont en particulier sur-représentés parmi :

- **Les bailleurs adoptant plusieurs stratégies pour la prise en compte du vieillissement au sein de leur parc**, notamment entre 6 et 8 stratégies citées (44 % vs 30 % chez l'ensemble des bailleurs) ;
- **Les bailleurs ayant formalisé dans des documents définis leurs stratégies en termes d'adaptation face au vieillissement** (100 % vs 68 %) et au handicap (93 % vs 61 % ensemble) ; la **formalisation est réalisé dans quelques documents-clés** (86 % entre 1 et 4 document(s)-clé(s) utilisés pour la formalisation des stratégies autour du vieillissement, contre 54 % parmi l'ensemble des bailleurs) ;
- **Les bailleurs déclarant que leur stratégie principale pour répondre à ces enjeux est surtout l'adaptation des logements de leur parc aux locataires occupants ou arrivants** (81 % vs 57 % pour le handicap, 77 % vs 57 % pour le vieillissement) ;
- **Les bailleurs ayant plusieurs process et outils internes en place sur ces sujets** : des formations du personnel (66 % vs 47 %), la présence d'un référent (78 % vs 69 %), des instances internes (84 % vs 72 %), mais de manière moins systématique que les « leaders » et moins d'appui vers l'extérieur (instances externes, partenariats) ;
- **Les bailleurs ayant une stratégie de communication auprès de leurs occupants** (57 % vs 47 %) ;
- **Les bailleurs ayant un budget dédié aux sujets d'adaptation** (87 % vs 78 %), et qui est **en hausse par rapport à l'année précédente** (48 % vs 37 %).

4.5.A.c. Les bâtisseurs (14 %)

Il s'agit d'un profil de bailleurs qui se distinguent des autres dans leur choix de **faire de la construction neuve leur stratégie principale** pour adapter et rendre accessible leur parc de logements et répondre aux enjeux autour du vieillissement et du handicap (là où la majorité des autres bailleurs privilégient l'adaptation de l'existant, lorsqu'ils ont une stratégie). Cette stratégie s'accompagne d'une volonté de

différencier l'adaptation au vieillissement de l'adaptation au handicap dans les actions mises en place. Il n'y a pas de différence par rapport à la moyenne des bailleurs sur la priorité donnée aux enjeux autour de l'adaptation. Ce sont des bailleurs avec peu de caractéristiques spécifiques en termes de profils et de type de parc, leur différenciation porte avant tout sur leur approche stratégique pour répondre aux enjeux de l'adaptation.

Ils sont en particulier sur-représentés parmi :

- **Les bailleurs adoptant comme stratégie principale l'adaptation de leur parc par la construction de logements neufs adaptés ou adaptables en priorité** (93 % pour l'adaptation au handicap vs 21 % chez l'ensemble des bailleurs, 73 % pour l'adaptation au vieillissement vs 17 % chez l'ensemble des bailleurs) ;
- **Les bailleurs déclarant adopter des stratégies différentes entre les deux champs** : 33 % adoptent des stratégies différenciées entre vieillissement et handicap contre 18 % chez l'ensemble des bailleurs (il s'agit de la proportion la plus élevée parmi l'ensemble des profils) ;
- **Les bailleurs ayant formalisé les stratégies adoptées par l'organisme dans des documents** (86 % contre 68 % pour les stratégies liées au vieillissement) ; cette formalisation s'opère pour près de la moitié dans 3 ou 4 documents-clés (46 % vs 29 % pour l'ensemble) ;
- **Les bailleurs ayant en interne des instances d'échanges dédiées à ces problématiques** (84 % vs 72 %).

4.5.A.d. Les freinés (15 %)

Le groupe des « freinés » est composé de bailleurs **essayant de construire et mettre en place des stratégies et actions** autour de l'adaptation de leur parc au vieillissement et au handicap, **mais qui sont souvent limités** par les ressources et moyens disponibles au sein de leur organisme. Malgré la volonté d'adopter une stratégie autour de ces enjeux, leur degré de maturité ne permet pas de disposer aujourd'hui d'une formalisation de l'approche stratégique adoptée, ni d'avoir des process ou instances dédiées en interne pour en assurer le suivi. Il s'agit par ailleurs de bailleurs avec un niveau de connaissance de leur parc relativement bas en termes d'adaptation.

Ils sont en particulier sur-représentés parmi :

- **Les bailleurs déclarant avoir une stratégie en place pour répondre à la problématique de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, mais elle ne figure dans aucun document** (98 % contre 32 % parmi l'ensemble des bailleurs pour le vieillissement, 98 % contre 39 % parmi l'ensemble des bailleurs pour le handicap) ;
- **Les bailleurs adoptant comme stratégie principale l'adaptation des logements existants aux occupants** (86 % contre 57 % chez l'ensemble des bailleurs, résultats identiques entre le vieillissement et le handicap) ;
- **Les bailleurs avec peu d'organisation interne autour de cette thématique** : pas d'instance interne dédiée à la réflexion sur ces sujets (42 % vs 28 % parmi l'ensemble), ni de formation du personnel (80 % vs 53 % parmi l'ensemble) ;
- **Les bailleurs ayant un budget spécifique pour l'adaptation des logements stable** par rapport à l'année précédente (54 % vs 30 %).

4.5.A.e. Les non-engagés (31 %)

Il s'agit des **bailleurs très peu impliqués sur ces enjeux**. Ils n'ont ni stratégie réellement adoptée, ni process et outil installés, ni de budget spécifiquement alloué à cette problématique. Ils sont d'ailleurs près de la moitié à indiquer que l'adaptation des logements ordinaires au vieillissement et au handicap n'est pas une priorité pour leur organisme, soit presque 4 fois plus que parmi l'ensemble des bailleurs.

Les bailleurs avec des parcs de petite taille et relativement récents (42 % ont une ancienneté moyenne après 1990), qui n'ont pas réalisé de travaux d'adaptation au cours des 5 dernières années, sont particulièrement représentés parmi les « non-engagés ».

Les « non-engagés » sont en particulier sur-représentés parmi :

- **Les bailleurs déclarant n'avoir aucun budget dédié à ces sujets** (82 % contre 23 % parmi l'ensemble des bailleurs) ;
- **Les bailleurs indiquant que l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap n'est pas une priorité pour leur organisme** (47 % contre 18 % pour le vieillissement, 49 % contre 15 % pour le handicap) ;
- **Les bailleurs ayant un faible suivi de leur parc** : 56 % n'utilisent pas de système de codification du niveau d'adaptation ou d'accessibilité de leur parc (contre 36 % parmi l'ensemble) ;
- **Les bailleurs adoptant une stratégie relative à l'adaptation qui ne figure dans aucun document** (72 % contre 32 % pour le vieillissement, 78 % vs 39 % pour le handicap) ;
- **Les bailleurs avec très peu de ressources humaines et techniques en interne mobilisées autour de cette thématique** : pas de référent identifié (75 % vs 31 % pour l'ensemble), pas d'instances internes ni externes sur ce sujet (60 % vs 28 % pour l'absence d'instance interne, 26 % vs 17 % pour l'absence d'instance externe), pas de partenariats (61 % vs 32 %), pas d'organisation de formations (84 % vs 53 %) ;
- **Les bailleurs avec des occupants relativement jeunes**, où la part des 65 ans et plus est inférieure à 10 % pour 27 % des bailleurs (contre 14 % pour l'ensemble des bailleurs) ;
- **Les bailleurs n'ayant réalisé aucuns travaux d'adaptation au cours des 5 dernières années** (36 % vs 27 %) ;
- Plus globalement, **les bailleurs ayant très peu renseigné le questionnaire sur les différentes questions relatives aux stratégies et au niveau de connaissance de leur parc** (par exemple, 20 % n'ont pas indiqué s'ils étaient capables d'identifier les personnes porteuses de handicap au sein de leur parc, contre 9 % parmi l'ensemble des bailleurs).

Un tableau récapitulatif des principales caractéristiques du profil des bailleurs dans les 5 groupes construits est présenté ci-dessous :

		Ensemble	LEADERS	MATURES	BATISSEURS	FREINES	NON-ENGAGES
Taille du parc	Moins de 10 0003 logements	59 %	31 %	46 %	58 %	56 %	**80 %**
	Entre 10 000 et 25 000 logements	30 %	27 %	41 %	30 %	33 %	19 %
	Plus de 25 000 logements	11 %	**41 %**	12 %	12 %	10 %	2 %
Statut	OPH	43 %	46 %	47 %	40 %	43 %	40 %
	SA HLM	37 %	45 %	35 %	46 %	40 %	31 %
	Coop	6 %	6 %	3 %	4 %	5 %	9 %
	SEM	15 %	3 %	15 %	10 %	13 %	20 %
Situation géographique	Groupes nationaux	6 %	7 %	8 %	6 %	5 %	3 %
	Groupes régionaux	37 %	61 %	38 %	36 %	43 %	27 %
	Présent dans un seul département	57 %	32 %	54 %	58 %	52 %	70 %
Situation en zone tendue	Minoritairement en zone tendue (< 50%)	46 %	25 %	49 %	50 %	42 %	47 %
	Majoritairement en zone tendue (>= 50%)	54 %	75 %	51 %	50 %	58 %	53 %
Ancienneté moyenne du parc	Avant 1980	41 %	27 %	45 %	40 %	41 %	40 %
	1980-1990	36 %	46 %	40 %	39 %	42 %	26 %
	1990 à aujourd'hui	23 %	27 %	15 %	21 %	17 %	34 %
Part de 65 ans et plus parmi les occupants	Moins de 10 %	14 %	20 %	8 %	14 %	12 %	21 %
	10 % à 14 %	33 %	42 %	42 %	31 %	29 %	25 %
	15 % ou plus	45 %	38 %	44 %	47 %	52 %	44 %
	Non disponible	7 %	0 %	6 %	8 %	7 %	10 %
Capacité à décrire son parc en termes d'adaptation	Aucune qualification	16 %	10 %	13 %	12 %	21 %	18 %
	Moins de 30% du parc qualifié	27 %	28 %	29 %	32 %	30 %	22 %
	Entre 30% et 69% du parc qualifié	11 %	18 %	7 %	11 %	7 %	13 %
	Plus de 70% du parc qualifié	46 %	44 %	50 %	45 %	42 %	46 %
Articulation rénovation et adaptation	Rénovation thermique davantage priorisée que l'adaptation	42 %	23 %	42 %	51 %	45 %	40 %
	Adaptation davantage priorisée que la rénovation thermique	42 %	59 %	45 %	38 %	38 %	32 %

Note de lecture : parmi l'ensemble des bailleurs, 42 % indiquent que la rénovation thermique est davantage priorisée que l'adaptation. Parmi les bailleurs appartenant au groupe « Leaders », 23 % indiquent que la rénovation thermique est davantage priorisée que l'adaptation.

5. De la demande à la décision de travaux

5.1. Près d'un logement sur cent a fait l'objet d'une demande d'adaptation en 2022, formulée essentiellement par le locataire

5.1.A. Une probable sous-estimation de la demande du fait d'un renseignement partiel

A la question « Combien de demandes d'adaptation du logement, liées au vieillissement et / ou au handicap avez-vous reçues chaque année ? », 16 % des bailleurs n'ont pas répondu. Parmi ces derniers, on retrouve plus particulièrement les bailleurs ayant plus de 25 000 logements ou ceux appartenant à un groupe régional ou national (respectivement 30 % et 22 %). Ce manque d'information aura donc un impact sur l'estimation du nombre de demandes reçues, les bailleurs les plus importants, recevant à priori plus de demandes, n'ayant pas répondu. Les bailleurs non-répondants à cette question représentaient un quart de l'ensemble des logements en 2022.

5.1.B. Près de 10 demandes pour 1 000 logements en 2022, un chiffre tendanciellement à la hausse

Parmi les bailleurs ayant renseigné cette information, la quasi-totalité (98 %) ont reçu au moins une demande. Concernant les différentes stratégies des bailleurs, la quasi-totalité des « matures » ont mentionné avoir reçu des demandes d'adaptation (91 %), au contraire des « non-engagés » qui ne sont que 71 % à en avoir mentionné, illustrant ainsi le niveau d'engagement des bailleurs dans l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

En 2021 comme en 2022, les bailleurs ont ainsi déclaré avoir reçu environ 9,5 demandes d'adaptation (Graphique 30) d'adaptation pour 1 000 logements. Concernant 2023, près de 6 demandes d'adaptation pour 1 000 logements ont été déposées au 30/06/2023. Sur cette base on peut supposer que le nombre de demandes reçues sur l'année 2023 dépassera nettement le nombre de demandes des années précédentes (12 demandes pour 1 000 logements).

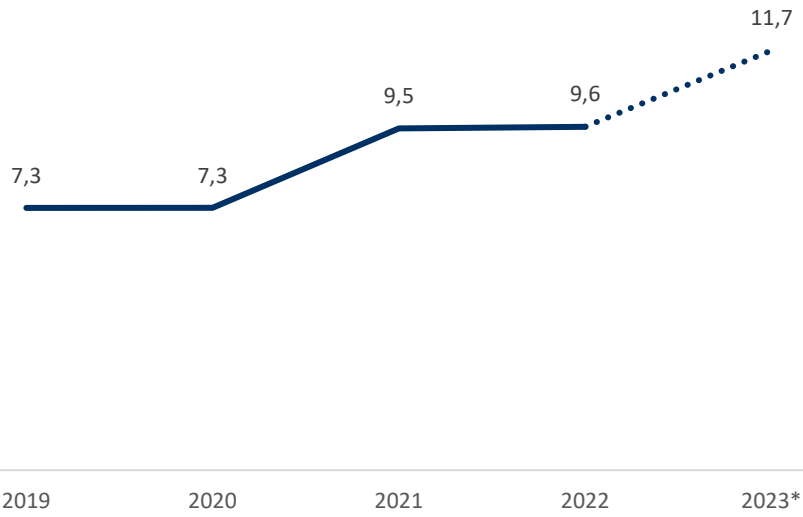
Cette hausse des demandes entre 2022 et 2023 est à interpréter avec précaution pour plusieurs raisons :

- Il s'agit d'une estimation à partir des données à mi-année, les demandes peuvent être saisonnières et le nombre de demandes au 30/06/2023 peut ne pas correspondre exactement à la moitié des demandes de l'année 2023 ;
- Il est possible qu'ils ne s'agissent pas exactement des données à mi année mais des données disponibles au moment de l'enquête (les trois premiers trimestres de 2023 par exemple). Dans ce cas, pour 2023, le nombre de demandes serait alors de 30 000 environ soit un nombre plus faible que les années précédentes
- Il est enfin possible, que s'agissant de la donnée la plus récente, l'information soit connue avec une meilleure fiabilité que celles des années précédentes qui peuvent être un peu plus approximatives. Par ailleurs, certains bailleurs ayant pu fusionner pendant l'intervalle concerné par l'étude (2019-2023), l'information renseignée pour les années les plus anciennes pourrait être de moins bonne qualité que celle des années les plus récentes.

Malgré tout, il n'en demeure pas moins que l'analyse tendancielle sur la période 2019-2022 invite à penser que le chiffre de 2023 sera supérieur à celui de 2022.

Graphique 30 – Moyenne annuelle de la part de demandes d'adaptation de logement reçues par les bailleurs (Nombre de demandes pour 1 000 logements)

« Combien de demandes d'adaptation du logement, liées au vieillissement et / ou au handicap avez-vous reçues chaque année ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

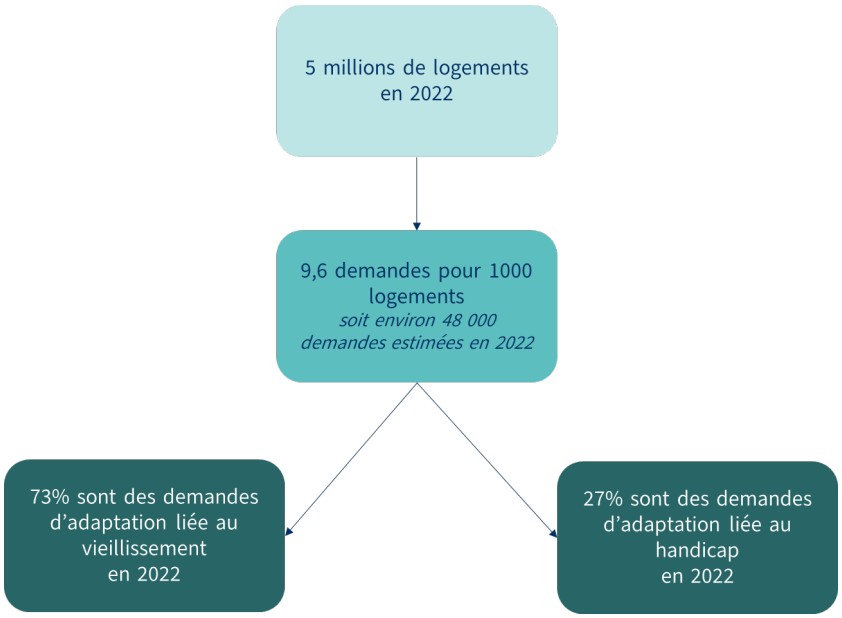
Champ : 298 bailleurs ayant renseigné un nombre de demandes d'adaptation du logement

Note : La donnée présentée correspond à la moyenne du nombre de demandes reçues rapporté au nombre de logements détenus par le bailleur

* Pour 2023, les données sont arrêtées au 30/06/2023. La donnée présentée sur le tableau représente une estimation à la fin de l'année.

Pour l'année 2022, les bailleurs ont ainsi reçu environ 9,6 demandes d'adaptation pour 1 000 logements, ce qui représente environ 48 000 logements sur la base des 5 millions de logements gérés par les bailleurs répondants (Graphique 31). Il s'agit surement d'une borne basse, les bailleurs les plus gros n'ayant pas répondu à cette question (cf. supra). Parmi ces demandes, la majorité (73 % soit environ 35 000 demandes) concerne des demandes d'adaptation liées au vieillissement des occupants. Cette proportion est très stable dans le temps en dépit de la hausse des demandes qui ne semble donc pas impacter cette répartition. La hausse des demandes concerne donc aussi bien et dans les mêmes proportions, les demandes d'adaptation liée au vieillissement que les demandes d'adaptation liée au handicap.

Graphique 31 – Répartition des demandes d'adaptation des logements selon le besoin du demandeur (vieillissement ou handicap)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Calculs réalisés sur la base 298 bailleurs ayant renseigné un nombre de demandes d'adaptation du logement et rapportés à l'ensemble y compris aux non-répondants à la question

La proportion de demandes varie selon les différentes caractéristiques des bailleurs :

- Plus la part de personnes âgées de 65 ans et plus est importante dans le parc, plus la part de demandes relatives au nombre de logement est élevée : allant de 7 ‰ quand la part de locataires de 65 ans et plus est inférieure à 10 %, à 10,5 ‰ quand cette part est supérieure à 15 %.
- Elle est enfin nettement plus importante pour les classes de bailleurs des « leaders » et des « matures » (11 ‰ dans les deux cas), deux classes de bailleurs ayant priorisé les travaux d'adaptation. Elle est moindre chez les bailleurs qui n'ont pas fait de l'adaptation des logements au vieillissement leur priorité (59 % en moyenne).
- La proportion de demandes est au contraire plus faible parmi les bailleurs dont le parc locatif est plus récent atteignant 7 ‰ pour les bailleurs dont le parc à en moyenne été bâti à partir de 1990.

5.1.C. Des demandes d'adaptation qui proviennent essentiellement du locataire

Pour la quasi-totalité des bailleurs, les demandes d'adaptation émanent des locataires. Il s'agit de la première source d'information mentionnée par 80 % des bailleurs et pour 96 % d'entre eux l'une des trois principales sources (Graphique 32).

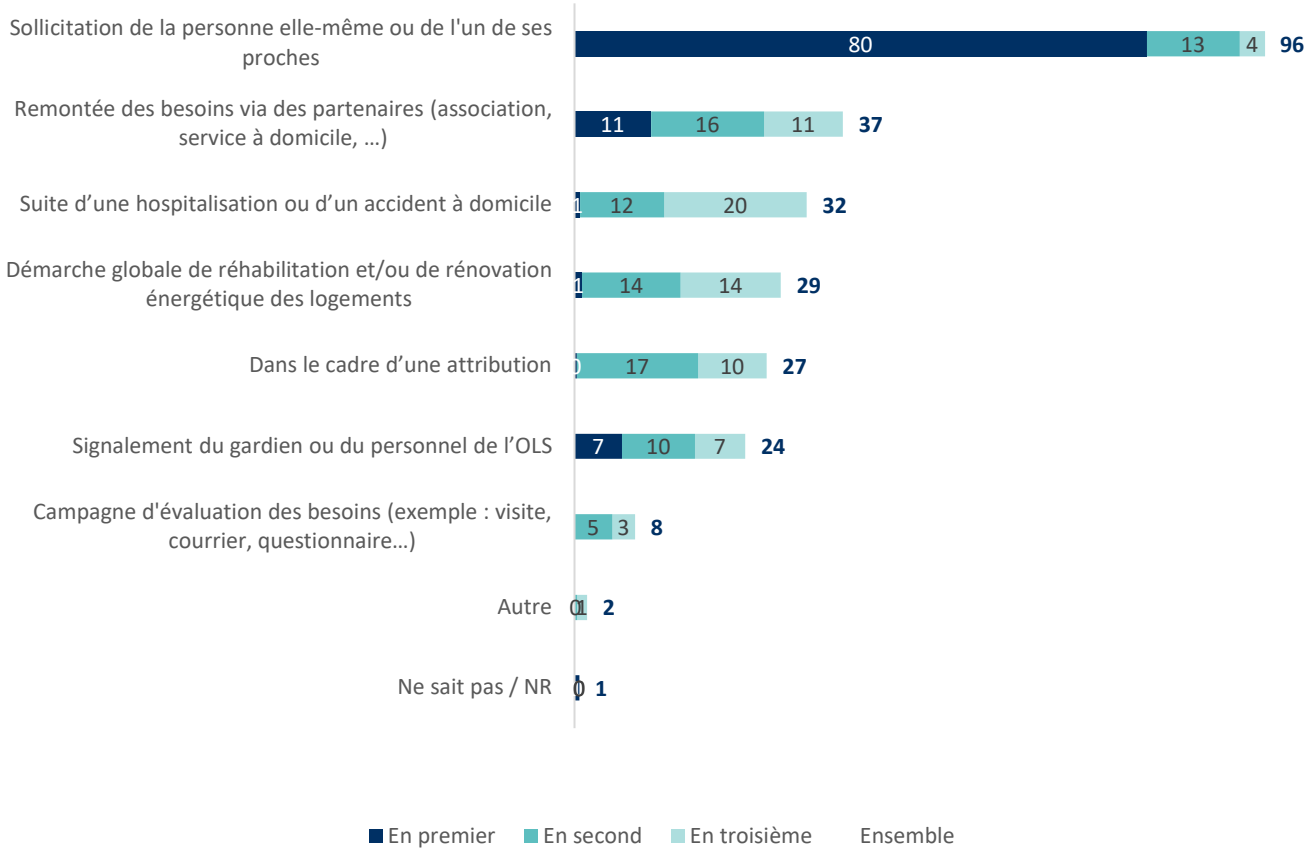
Les autres sources sont variées, aucune ne se démarquant des autres. Mais certains vecteurs sont davantage mentionnés que d'autres selon le profil des bailleurs. Ainsi, les bailleurs « freinés » dans leur stratégie d'adaptation des logements déclarent pour près de la moitié d'entre eux être sollicités par les gardiens ou le personnel de l'OLS (46 %).

La démarche globale de réhabilitation ou de rénovation est plus fréquemment mentionnée comme source d'ouverture de dossier par les bailleurs classés parmi les « leaders » (45 %), les « matures » (35 %) mais aussi les bâtisseurs (38 %).

Les non-engagés sont proportionnellement moins nombreux à mentionner une ouverture de dossier à la suite d'une demande du locataire (93 %) mais ils se démarquent notamment par une plus forte part de bailleurs à mentionner une ouverture de dossiers à la suite d'une hospitalisation ou à un accident à domicile (42 %), c'est-à-dire en réponse à une situation déjà aggravée plutôt que par anticipation.

Graphique 32 – Sources d'ouverture de dossiers (en %)

« Entre 2019 et 30/06/2023, quelles sont les trois principales sources d'ouverture d'un dossier de demande d'adaptation d'un logement ordinaire ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

Encadré 8 – Les demandes écrites pour les réalisations aux frais du locataire.

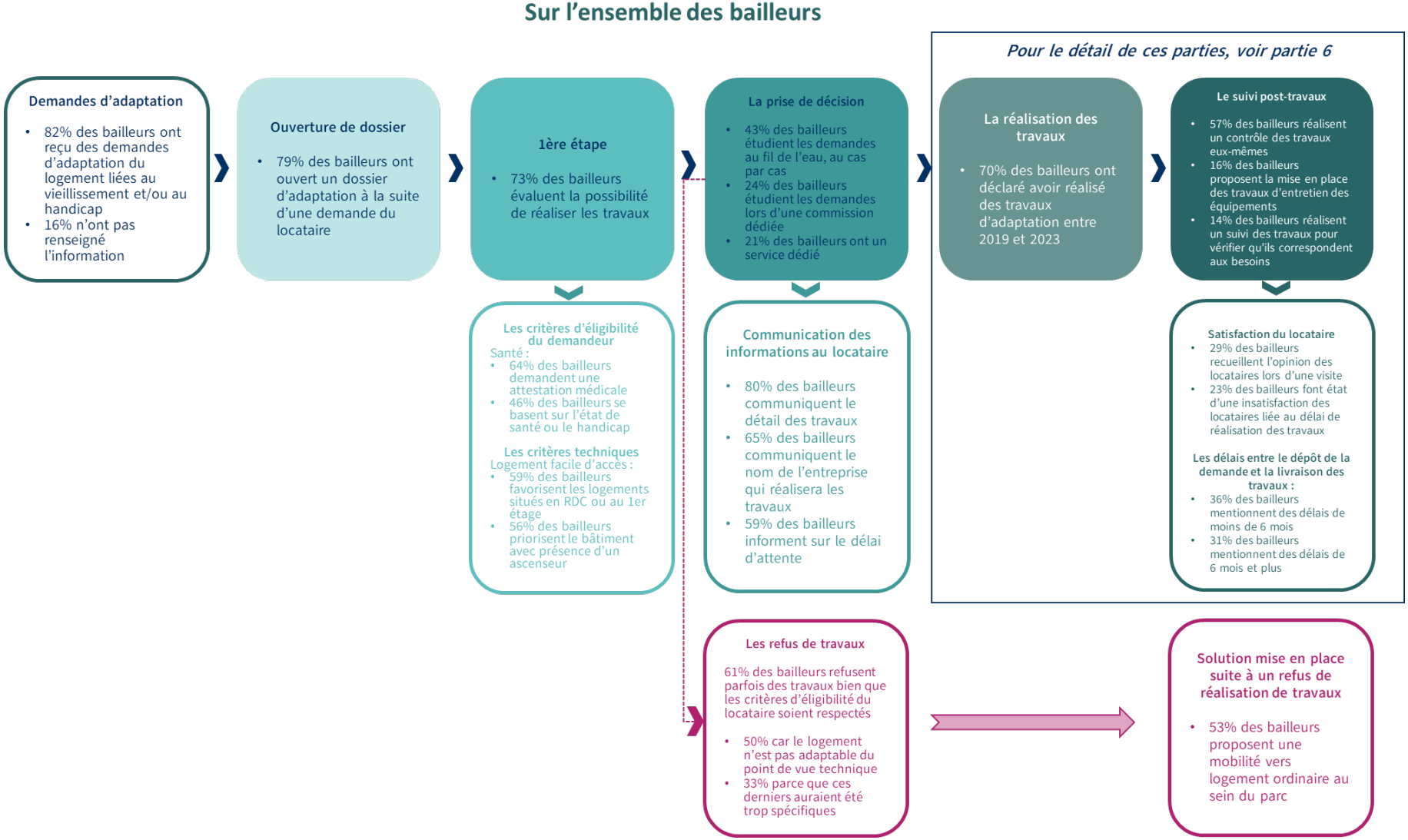
Un peu plus de six bailleurs sur dix ont déjà reçu des demandes de réalisation de travaux aux frais du locataire. Un quart des bailleurs accepte systématiquement ces demandes de manières formelles alors qu'un bailleur sur cinq refuse parfois (voire toujours) ce type de demande.

Un bailleur sur dix (12 %) propose finalement de prendre en charge les travaux. Cette proportion atteint 27 % parmi les bailleurs ayant au moins 25 000 logements.

Le degré de maturité du bailleur influence par ailleurs la réponse donnée à cette demande : les bailleurs « matures » acceptent toujours la demande de façon formelle pour 35 % d'entre eux (8 pts de plus par rapport à la moyenne). A l'opposé les non-engagés déclarent pour 36 % d'entre eux ne pas recevoir ce type de demande (12 pts de plus par rapport à la moyenne).

Graphique 33 – Schéma récapitulatif du processus mis en place à réception d'une demande d'adaptation du logement

Les données de ce schéma sont calculées sur l'ensemble des bailleurs y compris non-répondants



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

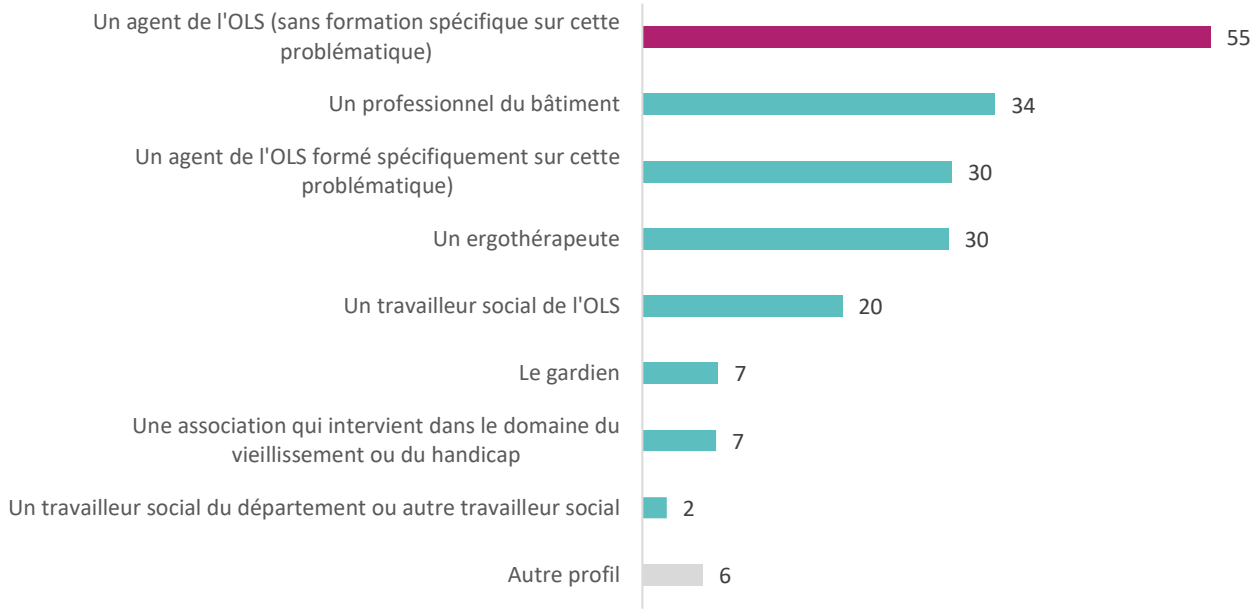
5.2. La majorité des bailleurs évalue la demande pour la prise de décision

5.2.A. Une visite systématique pour apprécier la demande de travaux

À la suite de l'ouverture de la demande, la majorité des bailleurs (82 %) évalue la possibilité de réaliser ces travaux. Pour réaliser cette démarche, la quasi-totalité des bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023 effectue une visite permettant d'évaluer le besoin et la faisabilité de ces travaux. Cette visite est même systématique pour 79 % des bailleurs.

Graphique 34 – Profil de l'agent réalisant une visite du logement en amont des travaux d'adaptation (en %)

« Après réception de la demande, et en amont des travaux réalisez-vous une visite du logement pour évaluer le besoin et la faisabilité des travaux ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 238 bailleurs réalisant des visites en amont des travaux

Cette visite est le plus souvent réalisée par un agent de l'OLS sans formation particulière (55 %, Graphique 34). Les bailleurs dont la stratégie face à l'adaptation les classe parmi les « non-engagés » ont tendance à mobiliser plus souvent ce type de profil pour les visites (respectivement 70 % et 72 %). Un tiers des bailleurs mobilise un de leur agent formé à la problématique (30 %), en particulier les bailleurs « matures » (39 %).

Enfin, un peu plus d'un tiers (35 %) de bailleurs font réaliser des visites par des ergothérapeutes, des travailleurs sociaux du département ou des associations. Pour la moitié de ces bailleurs (45 %), ces visites se font dans le cadre d'un conventionnement. Au global, 15 % des bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation ont donc un conventionnement avec d'autres structures pour assurer les visites permettant d'évaluer les besoins et la faisabilité des travaux.

5.2.B. Deux types de critères d'éligibilité aux travaux

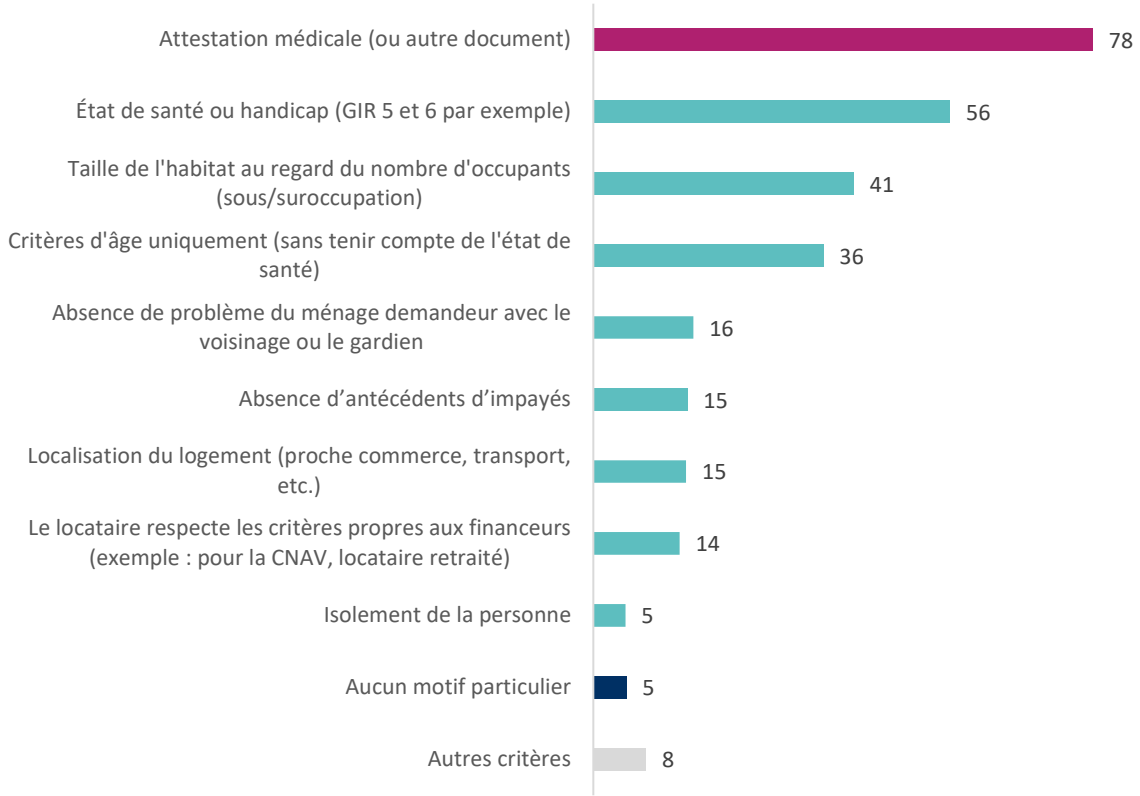
5.2.B.a. L'état de santé, principal critère relatif au locataire

Pour être éligible, le locataire doit respecter un certain nombre de critères (Graphique 35). Les bailleurs retiennent majoritairement des critères concernant la santé du locataire nécessitant la présentation d'une attestation médicale justifiant l'utilité des travaux (78 %) ou se basant sur l'état de santé ou la présence de handicap chez le locataire (56 %). Les autres critères notamment ceux de l'âge (36 %) ou de la sur ou sous-occupation (41 %) sont retenus par moins de la moitié des bailleurs ayant reçu des demandes.

Les différentes classes décrivant les stratégies des bailleurs ne se distinguent pas significativement sur cette question.

Graphique 35 – Critères d'éligibilité du locataire demandeur retenus pour étudier la demande (en %)

« Quels sont les critères d'éligibilité du locataire demandeur retenus pour étudier la demande de réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de votre parc ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

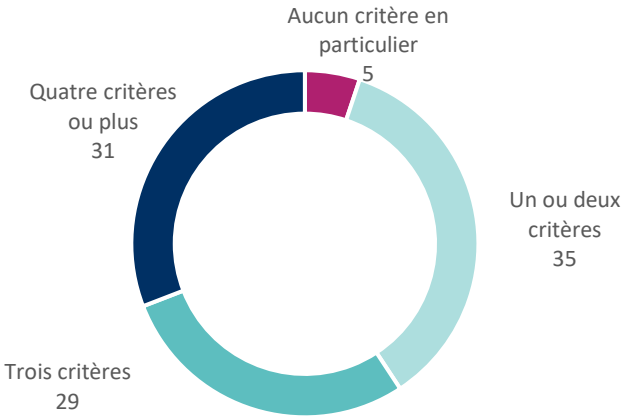
Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

En moyenne, les bailleurs mettent en place près de 3 critères d'éligibilité pour sélectionner les dossiers d'adaptation du logement. Un peu plus d'un tiers des bailleurs retiennent un ou deux critères et un autre tiers quatre critères ou plus.

Plus la part de population de séniors parmi les occupants est importante plus l'OLS semble limiter le nombre de critères mis en place : 51 % des bailleurs ayant moins de 10 % de séniors parmi ses occupants ont recours à 4 critères ou plus mais seulement 21 % de bailleurs avec au moins 15 % de séniors mobilisent autant de critère. Au contraire, la moitié d'entre eux n'ont recours qu'à un ou deux critères.

Graphique 36 – Nombre de critères d'éligibilité du locataire demandeur retenus pour étudier la demande (en %)

« Quels sont les critères d'éligibilité du locataire demandeur retenus pour étudier la demande de réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de votre parc ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

5.2.B.b. L'accès au logement et les contraintes du bâti, préalable technique pour la réalisation des travaux

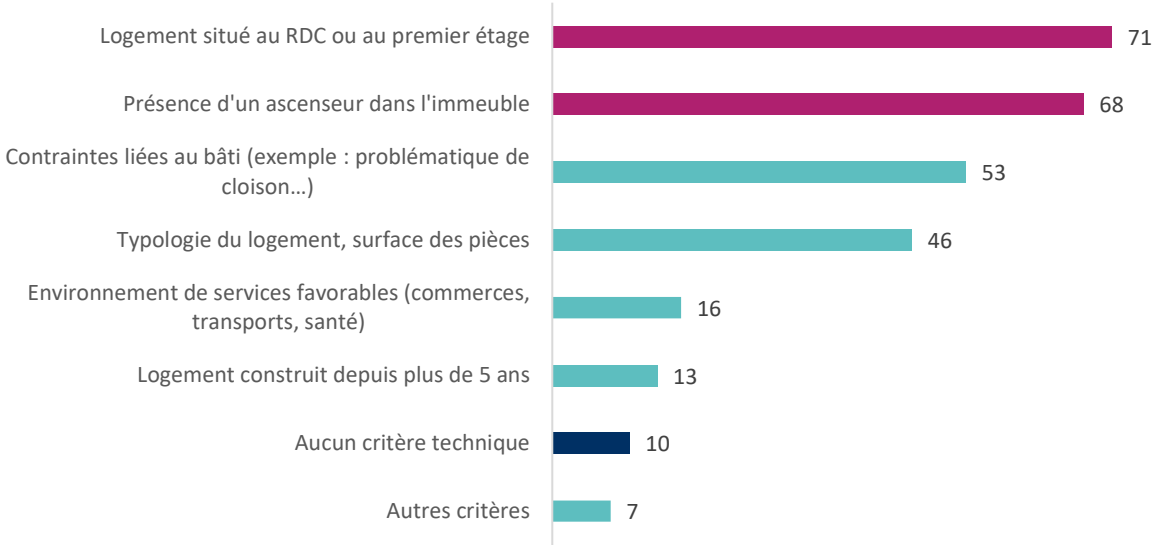
Les bailleurs examinent aussi la possibilité d'adapter les logements en fonction de certains critères techniques et architecturaux. Les deux premiers critères concernent les facilités d'accès du logement : être au rez-de-chaussée ou au 1er étage (71 %) et être dans un bâtiment avec ascenseur (68 %). Les contraintes du bâti, notion floue aux frontières poreuses (cf. infra), constituent le troisième critère, mentionné par 53 % des bailleurs. Plus particulièrement, cela interroge sur la compréhension des bailleurs de la notion d'adaptation, notamment la confusion possible avec l'accessibilité.

Certains critères techniques sont souvent considérés ensemble, notamment les deux principaux. Par exemple, 95 % des bailleurs qui considèrent la présence d'un ascenseur comme critère d'adaptabilité mentionnent aussi les logements situés au rez-de-chaussée ou au 1er étage (24 points de plus que la moyenne). Ce dernier critère est aussi davantage retenu par les bailleurs qui mobilisent les critères de la typologie du logement (85 %) ou de l'environnement du logement (94 %).

Le critère de la contrainte du bâti ne semble pas s'associer significativement à d'autres critères techniques.

Graphique 37 – Critères techniques ou architecturaux retenus pour considérer le logement comme adaptable (en %)

« Quels sont les critères techniques et architecturaux retenus pour considérer un logement adaptable ? »



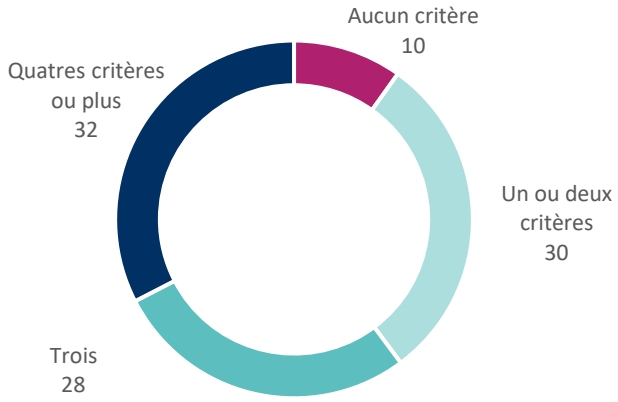
Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

Comme pour les critères d'éligibilité, les bailleurs retiennent en moyenne près de 3 critères techniques et architecturaux pour considérer un logement comme adaptable (2,7 critères). Le nombre de critères mis en place ne varie pas selon les caractéristiques des bailleurs.

Graphique 38 – Nombre de critères techniques ou architecturaux retenus pour considérer le logement comme adaptable (en %)

« Quels sont les critères techniques et architecturaux retenus pour considérer un logement adaptable ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

Encadré 9 – La mise en place d'une procédure d'urgence.

Environ un bailleur sur dix, ayant reçu des demandes, dispose d'une procédure d'adaptation d'urgence à la suite d'une hospitalisation, d'un accident, d'une dégradation brutale de l'état de santé du locataire… Sur cette question les bailleurs « non-engagés » sont très peu à avoir mis en place une telle procédure (2 %) contrairement aux classes des « leaders » (28 %) et des « bâtisseurs » (18 %).

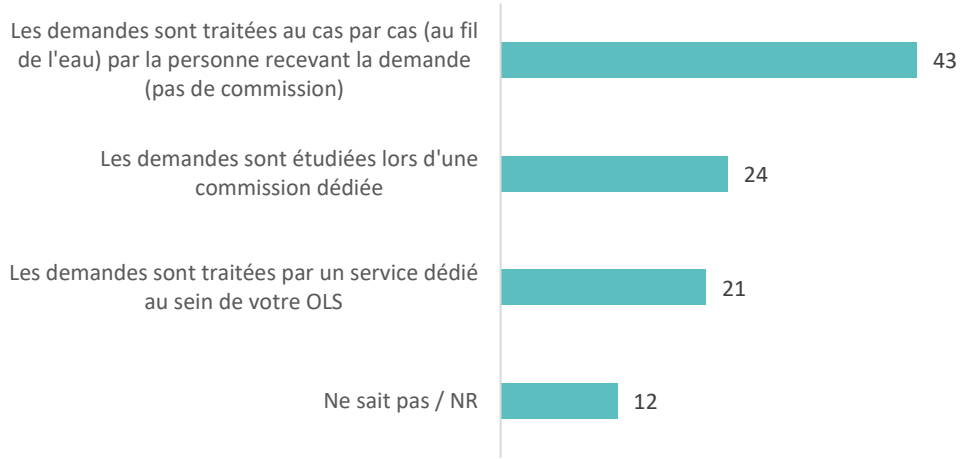
5.2.C. La prise de décisions de réalisation des travaux, un process « artisanal »

Pour moins de la moitié des bailleurs, la décision de réalisations des travaux est prise au cas par cas, par la personne ayant reçu la demande (43 %) (Graphique 39). Pour un quart des bailleurs la décision est prise lors d'une commission et pour près d'un autre quart, elle est prise par un service dédié au sein de l'OLS.

A nouveau ici et comme déjà souligné à plusieurs reprises dans la partie précédente de ce rapport, la stratégie comme le process des bailleurs sont encore peu formalisés : la politique de priorisation de l'adaptation des logements consiste principalement à répondre à la demande au cas par cas. Cette politique trouve effectivement un écho sur le terrain, les bailleurs ayant un processus artisanal à réception des demandes d'adaptation.

Graphique 39 – Instance prenant la décision concernant les travaux d'adaptation (en %)

« En dehors des programmes de construction, réhabilitation ou adaptation, qui prend la décision d'effectuer les travaux ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

5.2.D. Trois quarts des demandes provenant des locataires acceptées

5.2.D.a. Rares sont les bailleurs à n'accepter aucune demande

Au moins les **trois quarts des bailleurs (75 %) ont répondu avoir accepté au moins une demande** d'adaptation du logement **émanant du locataire** entre 2019 et 2023. Un quart n'a pas renseigné l'information et très peu ont déclaré n'accepter aucune demande (1 %).

Comme pour l'information sur le nombre de demandes, les bailleurs de taille importante ont plus rarement renseigné cette donnée (41 % ne l'ont pas fait soit 17 points de plus par rapport à l'ensemble des bailleurs). Les bailleurs classés parmi les « non-engagés » concernant la maturité de leur stratégie d'adaptation des logements, ont eux aussi plus rarement renseigné l'information (34 % ne l'ont pas fait).

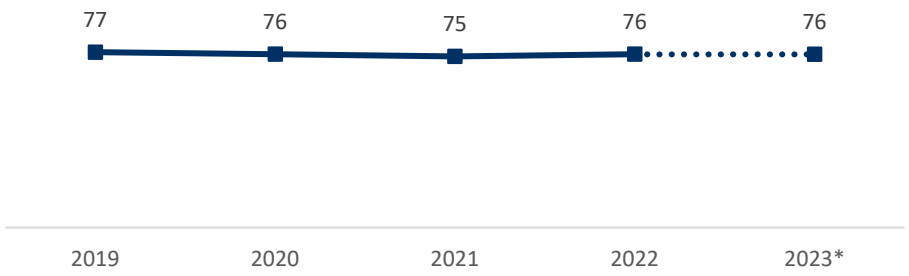
La **moyenne de la part des demandes des locataires acceptées par les bailleurs** varie peu dans le temps (Graphique 40). Elle est **légèrement supérieure à 75 %**[36] depuis 2019. 96 % des bailleurs ont déclaré que les locataires étaient l'une des trois principales sources de demandes de travaux d'adaptation (Graphique 32). On peut supposer que les autres sources (remontée via un partenaire, suite d'une hospitalisation, réhabilitation) connaissent au moins le même taux d'acceptation. Sous cette hypothèse, **le nombre de demandes de travaux acceptées est estimé à au moins 36 000.**

En 2022, un quart des bailleurs a accepté moins de 3 demandes sur 4 (29 %) et un quart a accepté la totalité des demandes (22 %). Ces derniers sont notamment :

- Des bailleurs ayant peu de logements : 31 % de ceux détenant moins de 10 000 logements ;
- Les bailleurs ayant une faible part de leurs parcs adaptés en 2023 : 30 % pour les bailleurs ayant moins de 10 % de leurs logements adaptés.

Graphique 40 – Evolution de la moyenne de la part des demandes d'adaptation du logement provenant des locataires acceptées (en %)

« Entre 2019 et 2023, quelle est la part de dossiers de demande d'adaptation liée au vieillissement et au handicap émanant du locataire acceptés ? (en %) »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

* Pour 2023, les données sont arrêtées au 30/06/2024. La donnée présentée sur le tableau représente une estimation à la fin de l'année.

Notons que la part de demandes acceptées ne croit pas forcément avec le degré de maturité stratégique. La moyenne de la proportion de demandes acceptées en 2022[37] ne varie pas en fonction des caractéristiques des bailleurs, notamment leur maturité.

Cependant, les bailleurs classés parmi les « matures » sont ceux qui acceptent le plus fréquemment moins de trois quarts des demandes (37 % acceptent moins de 75 % des demandes). Ce résultat est probablement à mettre en lien avec un nombre relatif de demandes d'adaptation plus important pour ces bailleurs (pour rappel, le taux pour ces bailleurs est de 11 % pour 9,6 % en moyenne en 2022).

[36] Il n'est pas possible ici, comme il a été réalisé pour les dépôts de demandes de calculer un nombre de demandes acceptées car cette question ne concerne que les demandes déposées par les locataires. Or le questionnaire ne permet pas de savoir combien de demandes déposées par les locataires les bailleurs ont reçu.

[37] Dernière année complète disponible, les données 2023 ne portant que sur une demi-année.

Graphique 41 – Estimation du nombre de demandes d'adaptation de logements et nombre de demandes acceptées

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

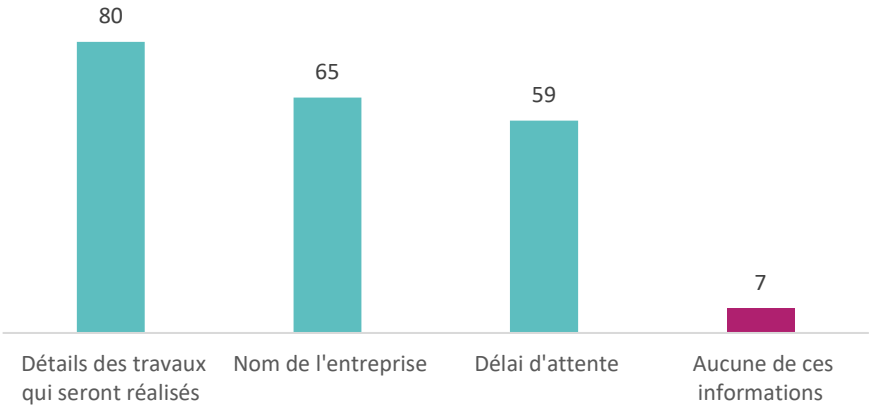
5.2.D.b. Quelle communication auprès des locataires ?

Après validation de la demande, les informations sur le détail des travaux (80 %), le nom de l'entreprise (65 %) et le délai d'attente (59 %) sont transmises par le bailleur au locataire demandeur. Très peu de bailleurs ne transmettent aucune information (7 %).

Les bailleurs pour lesquels l'adaptation des logements au handicap comme au vieillissement n'est pas une priorité, communiquent plus rarement sur les différents aspects des travaux (Graphique 42). Le détail sur les travaux comme les délais d'attente sont moins souvent communiqués par les bailleurs n'ayant pas fait de l'adaptation du logement au vieillissement (respectivement 62% et 43%) comme au handicap (respectivement 62% et 49%) une priorité. La communication concernant le nom de l'entreprise est moins souvent réalisée par les bailleurs ne priorisant pas l'adaptation du logement au vieillissement (38%). Finalement, les bailleurs ne priorisant pas l'adaptation des logements communiquent plus rarement aux locataires, les informations concernant la réalisation des travaux.

Graphique 42 – Informations transmises au locataire demandeurs selon la priorité de l'adaptation des logements (en %)

« Quelles informations sont communiquées au locataire une fois la demande de travaux acceptée ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : Ensemble des bailleurs

5.2.E. Des refus de travaux en raison de contraintes techniques

La part des demandes d'adaptation déposées par les locataires et qui sont refusées par le bailleur est très faible. Rares sont les bailleurs qui refusent la totalité des demandes[38] (1 %). De même la proportion de bailleurs ayant déclaré accepter 30 % ou moins des demandes est relativement basse puisque moins d'un bailleur sur dix est dans ce cas (7 %)[39].

Cependant, dans certains cas, les bailleurs refusent la mise en œuvre des travaux bien que les locataires remplissent les critères d'éligibilité mis en place. Plus de six bailleurs sur dix (61 %) déclarent connaitre cette situation. Cette proportion varie très peu selon leurs caractéristiques. Seuls les bailleurs classés parmi les « bâtisseurs » répondent refuser moins souvent les demandes (54 %).

Encadré 10 – Certains travaux acceptés ne sont pas réalisés

31 % des bailleurs qui ont accepté au moins une demande entre 2019 et 2023 évoquent une proportion de travaux acceptés mais finalement jamais réalisés, à hauteur de 8 %. Cette proportion est d'autant plus importante que la part des demandes acceptées l'est. Par exemple, les bailleurs ayant accepté l'ensemble des demandes reçues de la part des locataires estiment à 15 % la part des travaux qui ne seront finalement pas réalisés.

5.2.E.a. Les motifs de refus

Le plus souvent, les motifs de refus concernent des contraintes techniques ou architecturales du logement (86 %, voir Graphique 43) : dans plus de huit cas sur dix, le logement n'est pas adaptable (81 %) ou n'est pas accessible (46 %). De fait, 72 % des bailleurs qui ont mis en place comme critère technique et

[38] L'effectif concerné est trop faible pour pouvoir réaliser une étude des motifs de refus.

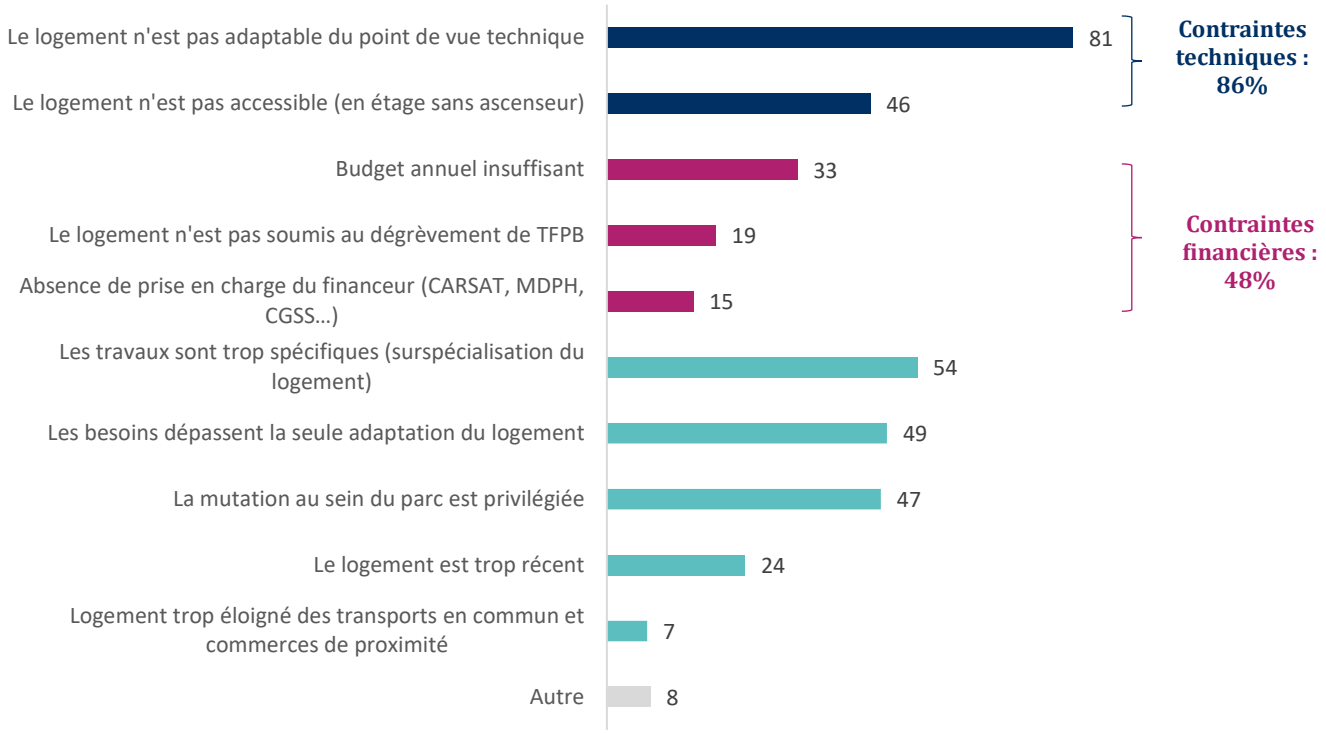
[39] L'effectif concerné est trop faible pour pouvoir réaliser une étude des motifs expliquant ce faible taux.

architectural[40] les contraintes du bâti, refusent des demandes d'adaptation alors que les locataires respectent les critères d'éligibilité.

Pour près de la moitié des bailleurs, le refus vient de contraintes financières (48 %), qu'il s'agisse d'un budget insuffisant (33 %), d'un logement non soumis au dégrèvement de la TFPB (19 %) ou de l'absence de prise en charge d'un financeur (15 %). Ce dernier motif est plus souvent retenu par les bailleurs dont le parc locatif est majoritairement situé en zone tendue (21 %) et nettement moins souvent par les autres bailleurs (9 %). Globalement le motif financier est mentionné par les bailleurs qui ne donnent pas la priorité à l'adaptation des logements au vieillissement (77 %) ni au handicap (73 %) et donc aussi assez logiquement par les bailleurs classés parmi les « non-engagés » (60 %).

Ce frein financier est particulièrement important pour les bailleurs qui font de l'état de santé de leurs locataires demandeurs de travaux un critère d'éligibilité (56 %) ou qui cherchent à mettre en adéquation le profil des demandeurs avec les critères des financeurs (61 %).

Graphique 43 – Les motifs de refus de travaux dans le cas du respect des critères d'éligibilité (en %)
« Dans quels cas ces travaux peuvent être refusés ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 223 bailleurs ayant refusé des demandes de travaux même en cas de respect des critères d'éligibilité

La moitié des bailleurs craignent une sur-spécialisation du logement à la suite de la réalisation des travaux ce qui les amène à les refuser.

[40] Pour rappel, la moitié des bailleurs ont mentionné comme critère architectural ou technique permettant de déterminer l'adaptabilité d'un logement les contraintes du bâti (voir Graphique)

Près de la moitié des bailleurs ont refusé des travaux car ils ont préféré privilégier la mutation interne. Plus de la moitié des bailleurs (54 %) qui ont choisi comme critère d'éligibilité aux travaux la taille du logement au regard de la taille du ménage ont mentionné plus souvent ce motif (7 points de plus par rapport à l'ensemble).

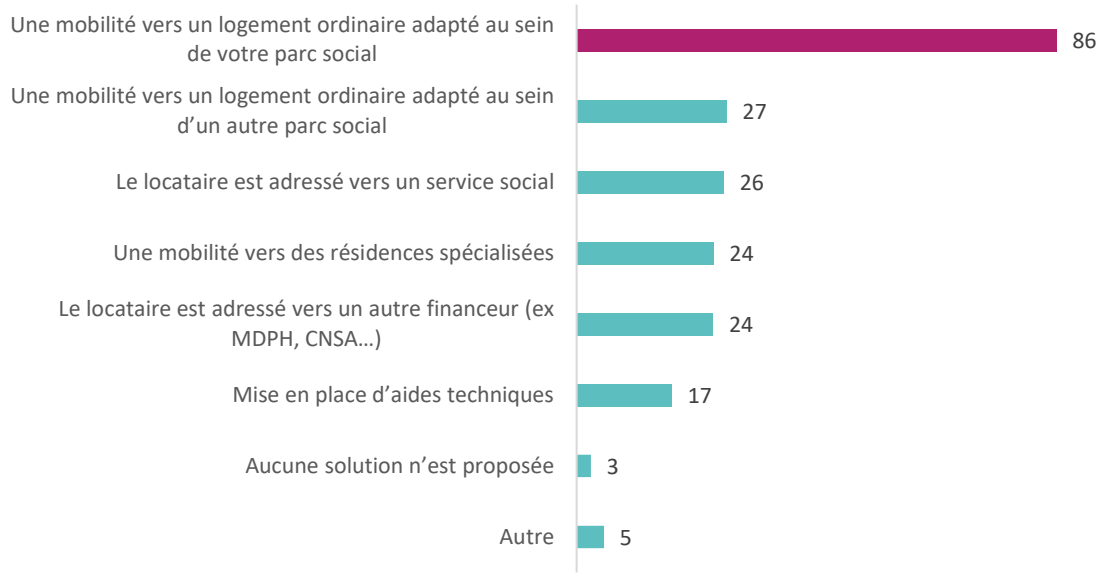
Les besoins du locataire dépassant la simple adaptation du logement sont mentionnés par 49 % des bailleurs comme motif de refus de travaux, et représentent un obstacle majeur pour les bailleurs « bâtisseurs », dont 66 % évoquent cette cause. Pour ces locataires, l'adaptation du logement serait donc trop tardive.

5.2.E.b. Les solutions mises en place pour pallier le refus de travaux

Les bailleurs ayant refusé l'adaptation de certains logements ont proposé pour près de neuf sur dix d'entre eux (86 %) une mutation interne dans un logement ordinaire (Graphique 44). Les autres solutions (mutation vers un autre bailleur, adresse à un service social, mobilité vers une résidence spécialisée, adresse vers un financeur ou mise en place d'aides techniques) sont plus rarement mobilisées.

Graphique 44 – Les solutions mises en place pour pallier le refus de travaux (en %)

« Quelles solutions proposez-vous au locataire en cas de travaux refusés ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 223 bailleurs ayant refusé des demandes de travaux même en cas de respect des critères d'éligibilité

Les solutions mises en place dépendent des motifs de refus de réalisation des travaux. Ainsi lorsque l'un des principaux motifs mentionnés par les bailleurs est financier, le bailleur incite plus souvent le locataire à se tourner vers des financeurs (36 %). Au contraire, la mobilité vers un logement ordinaire du parc du bailleur est envisagée encore plus souvent quand les freins sont d'ordre technique (89 % mais 63 % quand il n'y a pas ces freins).

Pour les bailleurs mentionnant que le refus de travaux est en lien avec des besoins qui dépassent la seule adaptation du logement, la solution de la mise en contact du locataire avec un service social est plus souvent proposée (35 %).

Les solutions mises en place varient relativement peu en fonction de la typologie de la maturité stratégique des bailleurs. Les « non-engagés » ont tendance à proposer plus rarement des mutations au sein de leur parc (76 %) et les matures plus rarement des contacts avec un autre financeur (14 %). La mise en contact avec un autre financeur est plus proposée par les bailleurs ayant une proportion importante de séniors dans leur parc (35 % des bailleurs dont plus de 15 % des locataires ont 65 ans ou plus la réalise).

5.2.F. Peu de proposition systématique de mutation

Lors de la réception d'une demande d'adaptation du logement, les bailleurs sont peu nombreux à évaluer les possibilités de mutation interne vers un logement ordinaire (7 %) et favorisent généralement l'étude de la faisabilité des travaux. Néanmoins, la mutation n'est pas une solution toujours écartée : seuls 2 % des OLS ne proposent jamais de mutation au sein de leur parc (voir Graphique 45).

Les mutations sont principalement proposées lorsque le logement est situé en étage (76 %). Rappelons que le critère de l'accès au logement localisé soit dans les niveaux les plus bas d'un immeuble soit accessible par ascenseur est l'un des critères favorisés par les bailleurs pour accepter la réalisation de travaux d'adaptation. Le second motif est la sous-occupation du logement (49 %), ce qui permet à la fois d'orienter le locataire vers un logement plus petit et plus adapté à sa situation et de proposer le logement plus grand à un ménage de taille correspondante.

> *« Mettre en place une douche à receveur extra-plat à l'étage, c'était ridicule. Ça sert à rien de lui mettre une douche adaptée alors qu'on est à l'étage donc par exemple sur ces logements là où on ne pouvait pas mettre de salle de bain en rez-de-chaussée, on a plutôt favorisé la mutation de la personne âgée plutôt que de la transformation du logement. »* PACA, zone tendue, 13 000 logements

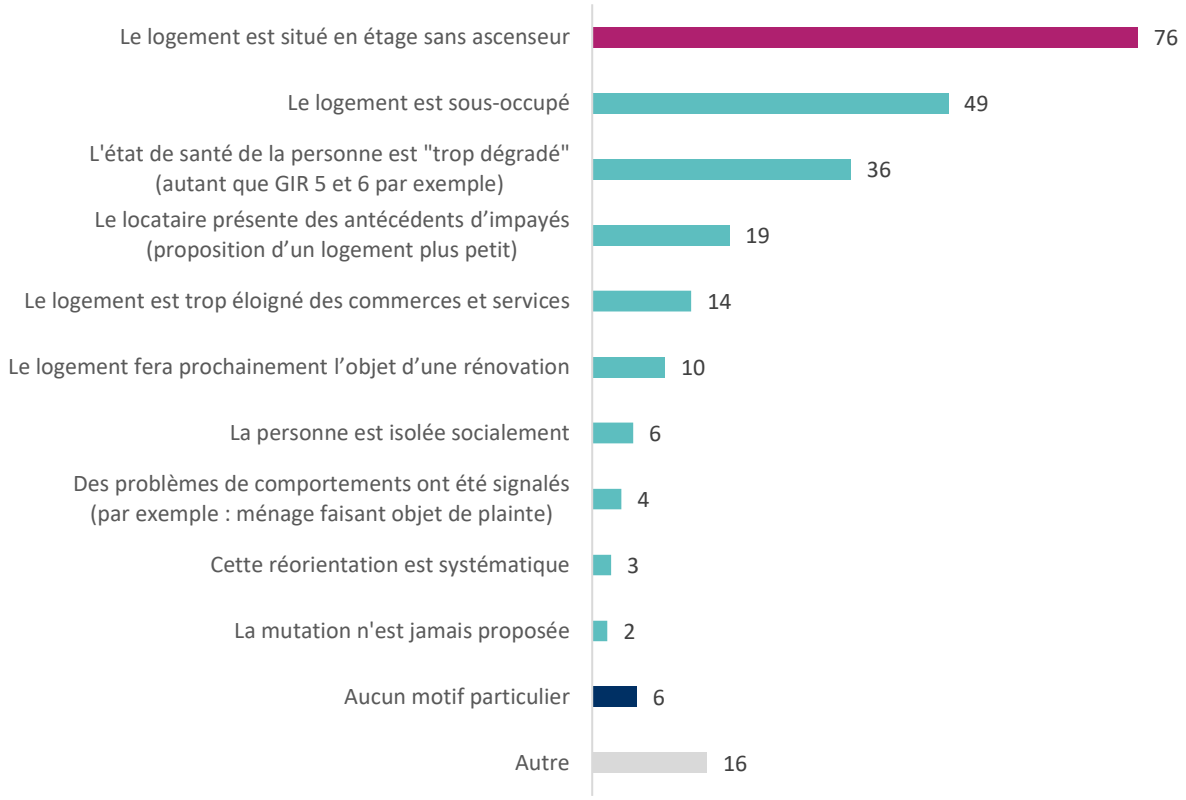
La santé du locataire constitue le troisième motif de réorientation vers un nouveau logement et est proposé par un tiers des bailleurs (36 %). Le critère de la sous-occupation du logement est important pour les bailleurs dont les logements sont situés dans des zones tendues (58 %). Il l'est aussi pour ceux qui ont fait de l'adaptation des logements au vieillissement (53 %) ou au handicap (53 %) une priorité, quelle que soit leur localisation.

Les petits bailleurs (moins de 10 000 logements) proposent plus souvent des mutations internes aux ménages présentant des antécédents d'impayés de loyers (24 %).

A noter que ces réponses ne varient pas selon que le bailleur a déclaré ou non comme stratégie la priorisation des mutations internes.

Graphique 45 – Les situations dans lesquelles les bailleurs proposent des mutations (en %)

« Dans quelles situations proposez-vous directement une mutation ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 298 bailleurs ayant reçu des demandes d'adaptation

5.3. Peu de travaux de rénovation complète intègrent un volet adaptation du logement

5.3.A. Un tiers des logements rénovés ont fait l'objet de travaux d'adaptation

Parmi les bailleurs ayant réalisé des travaux de rénovation complète, les deux tiers (66 % voir Graphique 46) ont intégré un volet spécifique à l'adaptation des logements lors de ces rénovations.

Graphique 46 – Part des bailleurs ayant réalisé des travaux de rénovation, avec ou sans travaux d'adaptation, entre 2019 et 2023 (en %)

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 211 bailleurs ayant réalisé des travaux de rénovation sur la période

Lors de ces opérations de rénovation, 32 % des logements ont en moyenne fait l'objet de travaux d'adaptation conjointement à la réhabilitation du bâtiment. Cette moyenne est plus importante pour les bailleurs dont les logements sont peu situés en zone tendue : 38 % des logements rénovés ont fait l'objet de travaux d'adaptation. A l'inverse, seuls 24 % en moyenne des logements rénovés par des bailleurs dont le parc est majoritairement en zone tendue ont fait l'objet de travaux d'adaptation.

5.3.B. Les critères du choix des logements adaptés au sein des opérations de rénovation

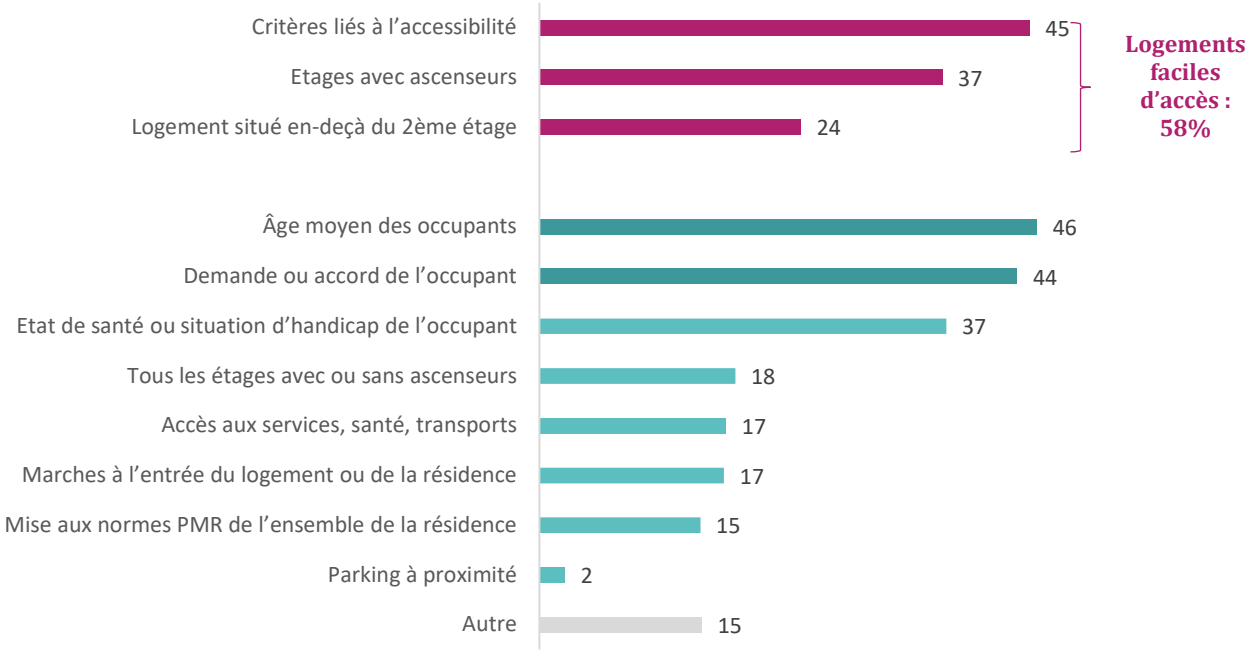
Le premier critère mobilisé pour sélectionner les logements à adapter au sein des opérations de rénovation est la facilité d'accès des logements (58 %), qu'il s'agisse de critères liés à l'accessibilité (45 %), à la présence d'ascenseur desservant les étages (37 %) ou de logements situés en étage bas (24 %). Viennent ensuite des critères portants sur l'âge des locataires (46 %) et le recueil de l'accord des locataires (44 %) (Graphique 47).

Les caractéristiques des bailleurs ont ici peu d'impact. Toutefois, relevons que les bailleurs ayant une part plus importante de séniors parmi leurs occupants utilisent plus rarement comme critère la demande ou l'accord du locataire (33 % et 55 % pour les autres bailleurs). Les bailleurs classés parmi les « matures » portent plus souvent leur attention sur les accès aux services, aux transports pour sélectionner les logements (30 %).

Les critères d'accessibilité sont d'autant plus souvent mentionnés qu'ils avaient déjà été retenus comme critères pour définir l'adaptabilité des logements. Ces critères sont par conséquent mentionnés par 7 bailleurs sur 10 qui considèrent la présence d'un ascenseur (70 %) ou la localisation du logement situé en deçà du 2ème étage (69 %) comme critères techniques ou architecturaux à l'adaptation d'un logement. Les bailleurs ayant pour critère d'éligibilité la proximité aux services choisissent aussi ce critère pour l'adaptation des logements dans le cadre d'une opération de rénovation.

Graphique 47 – Critères de sélection des logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au cours d'opération de rénovation (en %)

« Selon quels critères les logements sont-ils choisis pour faire l'objet de travaux d'adaptation dans le cadre des programmes de rénovation ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 138 bailleurs ayant réalisé des travaux de rénovation avec adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

6. La réalisation des travaux d'adaptation : quel processus opérationnel ?

6.1. La réalisation des travaux d'adaptation, entre réponse à la demande et contraintes opérationnelles

6.1.A. D'importantes contraintes du bâti selon les bailleurs, reflétant une certaine confusion entre notions d'accessibilité et d'adaptation

Pour rappel, la priorisation de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap est très majoritairement faite dans une logique de réponse à la demande, au cas par cas (voir supra). Dans ce contexte, il est intéressant de noter que le **principal frein perçu par les bailleurs pour la mise en œuvre de travaux d'adaptation est la contrainte du bâti** (Graphique 48). Il est cité par près de trois quarts des bailleurs parmi les trois principaux auxquels ils doivent faire face, loin devant les autres problématiques opérationnelles (disponibilité des prestataires pour la réalisation des travaux, capacité à identifier des prestataires qualifiés) ou de gestion (contraintes liées à la mobilité interne ou manque d'évolutivité du logement).

Ces contraintes perçues liées au bâti sont plus importantes pour les bailleurs dont le parc est plus ancien, mais restent néanmoins élevées même pour ceux dont l'année de construction moyenne du parc est supérieure à 1990. Ceci peut être lié à la disparité au sein du parc, mais aussi à des contraintes présentes même sur des logements récents, lorsqu'ils n'ont pas été conçus en tenant compte d'éventuels besoins d'adaptation. Il est également possible que la notion de contrainte du bâti soit à envisager dans une conception large, bien au-delà des seules contraintes architecturales ou techniques. Ainsi, les bailleurs interrogés dans le cadre de l'enquête qualitative font état de contraintes liées au murs porteurs (qui entrent typiquement dans ce champ), mais aussi de contraintes liées à l'étage du logement ou à sa situation générale :

> *« Les freins à l'adaptation des logements peuvent être de plusieurs ordres notamment les limites techniques liées au bâti en raison des murs qu'on ne peut pas bouger. Nous avons une expérience très précise sur la construction neuve, on sait ce qu'on va faire, la réhabilitation on a toujours des zones d'ombres (une part d'incertitudes, multipliée par x actions) qui peut faire qu'on soit moins dynamique). Nos architectes sont formés à la construction neuve pas à la réhabilitation… »* DROM, zone tendue, 10 000 logements

> *« Nous on travaille sur le bâti existant donc on ne peut pas faire n'importe où, on ne peut pas, au 2e étage où n'y a pas d'ascenseur, rendre le logement accessible à une personne en fauteuil roulant. Donc dans ces cas-là, on va essayer d'adapter au mieux, sous réserve des contraintes techniques. »* Ile-de-France, zone mixte, 20 000 logements

Enfin, il semble exister une certaine confusion entre les notions d'accessibilité et d'adaptation. La frontière apparaît peu claire, les bailleurs mélangeant ce qui est du ressort de l'un ou de l'autre, comme nous le montrent les verbatims ci-dessus. Ainsi, par exemple, les travaux d'adaptation, comme le remplacement d'une baignoire par une douche, ne sont pas contraints par le bâti. Ces travaux n'auront pas d'impact sur l'accessibilité du logement, accessibilité qui peut être, en revanche, impossible à améliorer du fait de contraintes du bâti.

6.1.B. La réalisation des travaux : quelles caractéristiques ?

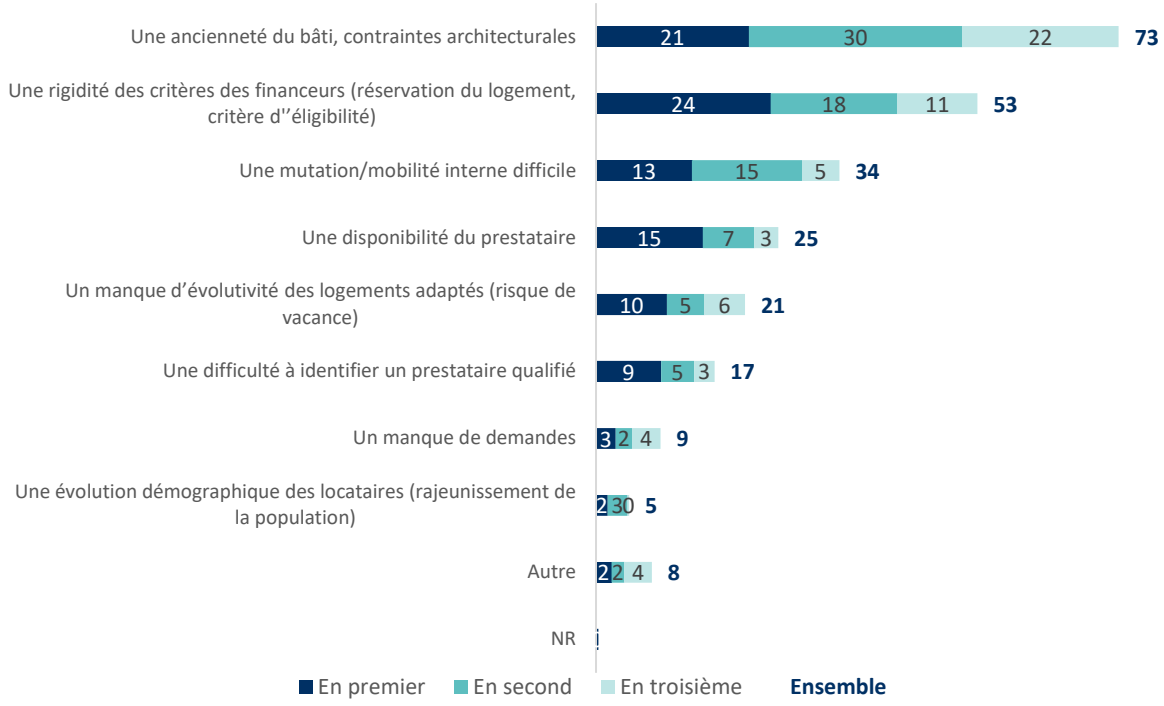
6.1.B.a. Des travaux essentiellement réalisés par des prestataires, en site occupé

Une stratégie domine pour la réalisation des travaux et leur gestion : parmi les bailleurs qui réalisent des travaux d'adaptation, **95 % disent faire appel à des prestataires pour la réalisation des travaux**. Ce mode de réalisation est en outre systématique pour 86 % des bailleurs.

La majorité des démarches d'adaptation ayant lieu en réponse à une demande formulée par le locataire occupant, il n'est pas surprenant que pour trois quarts des bailleurs, les travaux soient réalisés en site occupé (Graphique 49). Aucun bailleur n'indique réaliser ces travaux uniquement en site inoccupé, ce qui pourrait être le cas pour des travaux réalisés à l'occasion de programmes de rénovation ou réhabilitation d'un ensemble de logements. Les bailleurs ayant une stratégie « leader » sont pourtant plus nombreux que la moyenne à indiquer que le mode de réalisation des travaux (en site occupé ou non) dépend des situations (25 %, contre 13 % à 17 % des « matures », « bâtisseurs » ou « freinés »).

Graphique 48 – Après la contrainte technique du bâti, les critères de financement est le second frein pour la mise en œuvre de futurs travaux d'adaptation (en %)

« À l'inverse, quels sont les trois principaux facteurs qui pourraient freiner la mise en œuvre des travaux d'adaptations dans le futur ? » (Réponses « en premier », « en second », « en troisième » et cumul des trois réponses)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

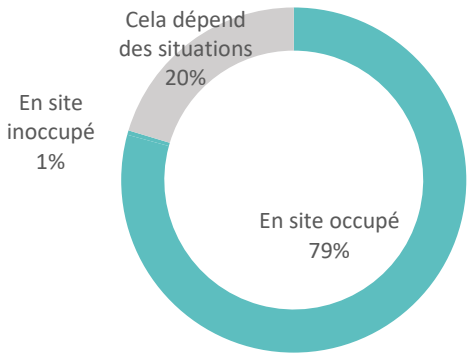
6.1.B.b. Des difficultés plus opérationnelles qu'économiques dans la réalisation es travaux

La réalisation des travaux pose des difficultés à près de la moitié des bailleurs (45 %, voir Graphique 50). Cependant, seule une très faible minorité indique que ces travaux engendrent « souvent » des difficultés. Ce sont pour les bailleurs ayant une stratégie « leader » que ces difficultés sont les plus fréquentes (59 % en rencontrent parfois ou souvent), ce qui peut refléter le nombre plus important de travaux réalisé et leurs stratégies plus diversifiées. Ces derniers sont également plus nombreux à identifier précisément les

difficultés rencontrées, sans que l'ordre d'importances de ces difficultés ne change par rapport à la moyenne. Ainsi, globalement, trois quarts des bailleurs évoquent l'indisponibilité des prestataires comme première difficulté, suivie des deux items relatifs aux matériaux (indisponibilité pour 66 % des bailleurs et hausse des coûts pour 45 %). Notons que sur cette question des matériaux, le frein opérationnel de la disponibilité dépasse largement le frein économique de la hausse des coûts. Enfin, si la question des compétences est en retrait par rapport aux autres freins, elle reste citée par un quart des bailleurs et constitue donc un élément organisationnel à ne pas négliger.

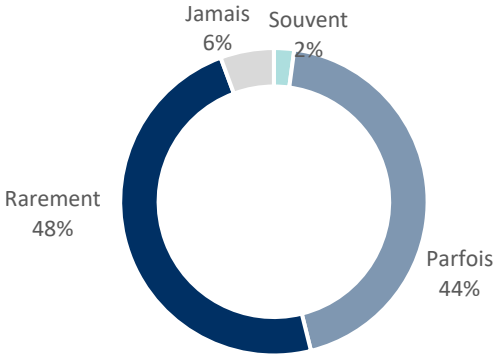
Graphique 49 – Une grande majorité de travaux réalisés en site occupé (en %)

« Les travaux sont réalisés... »



Graphique 50 – Près de la moitié des bailleurs ayant réalisé des travaux rencontrent des difficultés à cette occasion (en %)

« Rencontrez-vous des difficultés au cours de la réalisation des travaux ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

La **principale conséquence de ces difficultés** est **l'allongement des délais de réalisation** (cité par 96 % des bailleurs concernés : « du retard dans la réalisation des travaux »). La problématique temporelle s'incarne aussi d'autres manières : 60 % des bailleurs évoquent un allongement du temps de gestion interne du dossier, et 43 % un report des travaux à l'année suivante. Cette problématique a également été relevée au travers des entretiens qualitatifs :

> *« Les délais varient en fonction du mode de financement des travaux : si c'est pour de la politique senior, il n'y a pas de dossier de financement à demander donc ça peut être assez rapide à partir du moment où il y a un dossier Carsat ou au Conseil départemental avec une subvention à demander ; on est dépendant des délais de réponse des différents organismes. Les délais sont également rallongés par le manque d'entreprises pour réaliser ces travaux sur le territoire. »* Centre Val de Loire, zone détendue, 12 000 logements

Là encore, la problématique économique arrive loin derrière et n'est citée que par 28 % des répondants (« une augmentation du coût/budget du chantier »).

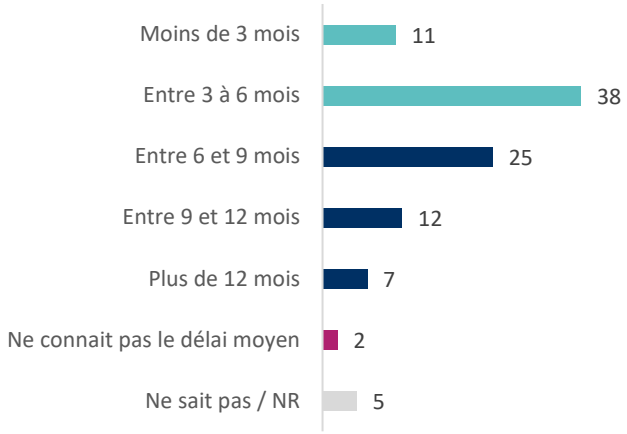
6.1.B.c. Un délai de réalisation varié, mais contenu à moins d'un an

In fine, **le délai majoritaire entre la réception de la demande et la fin des travaux reste cependant contenu** : pour près d'un bailleur sur deux (49 %), il est inférieur à 6 mois (Graphique 51). Très peu de bailleurs (7%) observent des délais supérieurs à 1 an.

Une fois de plus, les écarts par degré de maturité stratégique peuvent paraître contrintuitifs. En effet, les délais de réalisation longs sont plus fréquents chez les bailleurs « leaders » (64 %) ou « matures » (49 %) que pour les autres types de bailleurs. Il est toutefois possible que cela reflète la réalisation de travaux plus complexes et/ou la mobilisation de stratégies plus variées plus que des écarts dans la qualité organisationnelle mise en œuvre. Il est également possible que la réalisation simultanée d'un plus grand nombre de projets entrave la possibilité de tenir des délais courts de manière récurrente (par opposition à une moindre sollicitation des corps de métiers concernés). Pour 70 % des répondants, ces délais s'expliquent d'ailleurs en premier lieu par le manque de disponibilité de l'entreprise et/ou des matériaux.

Graphique 51 – Délai moyen entre la demande d'adaptation d'un logement et la fin de travaux (en %)

« Dans la majorité des cas, combien de temps s'écoule entre la réception de la demande d'adaptation et la fin des travaux d'adaptation ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

Les délais supérieurs à 6 mois s'expliquent principalement par le manque de disponibilité des matériaux ou des prestataires (70 %). Les délais d'attente pour l'accord des travaux et les procédures internes, le manque de personnel pour traiter la demande ou encore les difficultés à trouver un prestataire sont relativement peu mentionnés au regard de ce premier motif (entre un quart des bailleurs et un bailleur sur dix). Notons cependant qu'il ne semble pas y avoir de corrélation entre le délai moyen indiqué par les bailleurs et une présence plus importante du motif d'insatisfaction des locataires liés aux délais.

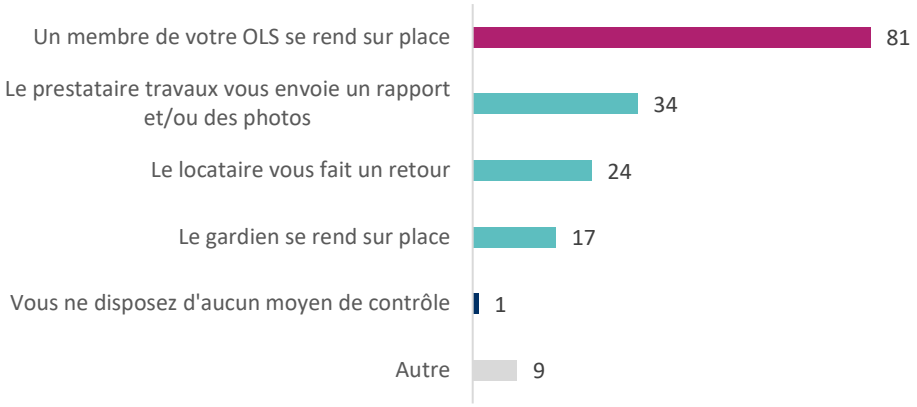
> *« Quand on prend la décision de mettre en marche une adaptabilité systématique, il faut qu'on ait des marchés dédiés, pour qu'on n'ait pas des entreprises saturées par la demande. Actuellement, les travaux se font dans un délai d'un an. »* PACA, zone tendue, 12 000 logements

6.1.B.d. Le suivi après les travaux est majoritairement internalisé

A la fin des travaux, les bailleurs réalisent un contrôle de la bonne réalisation des travaux. 81 % des bailleurs s'occupent eux-mêmes de ce contrôle en envoyant un de leurs agents dans le logement (Graphique 52). Sinon, pour un tiers des bailleurs, le contrôle est effectué sur la base d'un rapport transmis par le prestataire ayant réalisé les travaux.

Graphique 52 – Moyens de contrôle de la bonne réalisation des travaux mis en place (en %)

« Une fois les travaux réalisés, quels sont vos moyens de contrôle de la bonne réalisation des travaux ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

Les moyens de contrôle mis en place varient selon les caractéristiques des bailleurs, en particulier la mobilisation du gardien pour cette tâche. Un quart des SA HLM ont recours à un gardien qui se rend au domicile pour contrôler la réalisation des travaux (27 %, 10 pts de plus que la moyenne). En lien avec ce résultat, on observe une plus forte mobilisation des gardiens parmi les bailleurs appartenant à des groupes régionaux ou nationaux (26 %, en cohérence avec une forte proportion des SA HLM dans ces groupes) et les bailleurs dont le parc locatif est présent dans plusieurs régions (34 %).

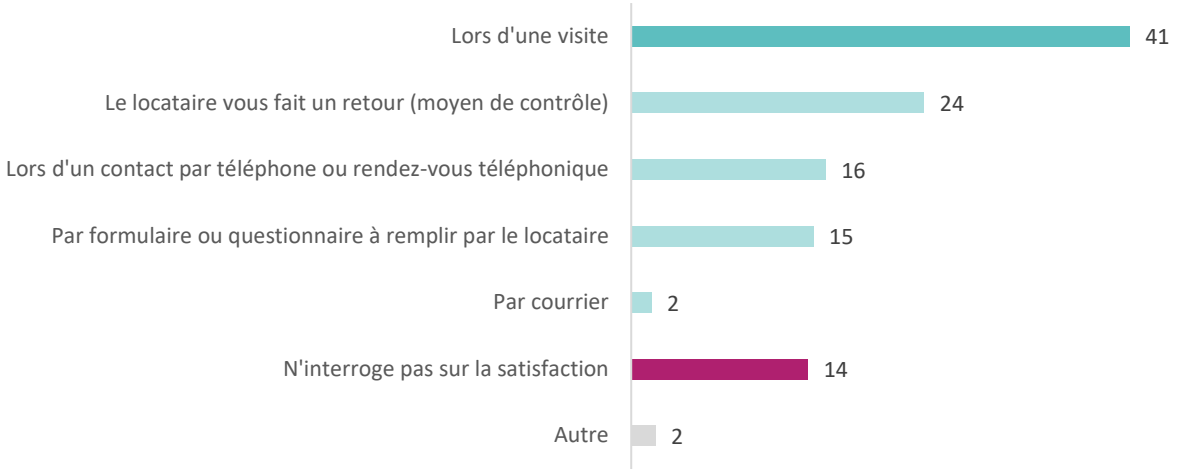
Autre particularité, la mobilisation du prestataire ayant réalisé des travaux est plus importante pour les bailleurs dont la part des locataires de 65 ans et plus est la plus faible : 52 % pour ceux dont les séniors représentent moins de 10 % des locataires et 44 % pour ceux dont les séniors représentent entre 10 et 14 % des locataires.

Un peu plus d'un bailleur sur dix n'interroge pas le niveau de satisfaction de ses locataires à la suite de la réalisation des travaux (Graphique 53). Pour les autres, l'opinion est le plus souvent recueillie lors d'une visite (41 % des bailleurs ayant réalisé des travaux). Le recueil par voie téléphonique est plus rare (16 %) ou par formulaire ou questionnaire (15 %).

La maturité stratégique des bailleurs n'a pas d'influence sur cette question.

Graphique 53 – Modalités de recueil du niveau de satisfaction du locataire à la suite des travaux (en %)

« Demandez-vous à vos locataires leur niveau de satisfaction au regard des travaux effectués ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

Plusieurs réponses possibles, à l'exception des modalités « Le locataire vous fait un retour (moyen de contrôle) », « N'interroge pas la satisfaction » et « Non renseigné ».

Les motifs d'insatisfaction sont variés mais les plus fréquents concernent le délai de réalisation des travaux, mentionné par 53 % des bailleurs qui se sont renseignés auprès des locataires, suivi par les désagréments liés aux travaux (poussières, bruit, …) mentionnés par 26 % de ces bailleurs. Seuls 8 % d'entre eux mentionnent ne pas avoir de remontées concernant les insatisfactions des locataires.

Encadré 11 – Le suivi des travaux dans le temps

Après la réalisation des travaux, rares sont les bailleurs qui proposent une mise en place de travaux d'entretien des nouveaux équipements à leurs locataires. Seuls 22 % des bailleurs sont dans ce cas, et parmi eux moins de la moitié le propose systématiquement.
Par ailleurs, environ un bailleur sur cinq effectue un suivi dans le temps afin de s'assurer que les travaux conviennent toujours au locataire.

6.2. Des choix de travaux concernant majoritairement les sanitaires, qui interrogent

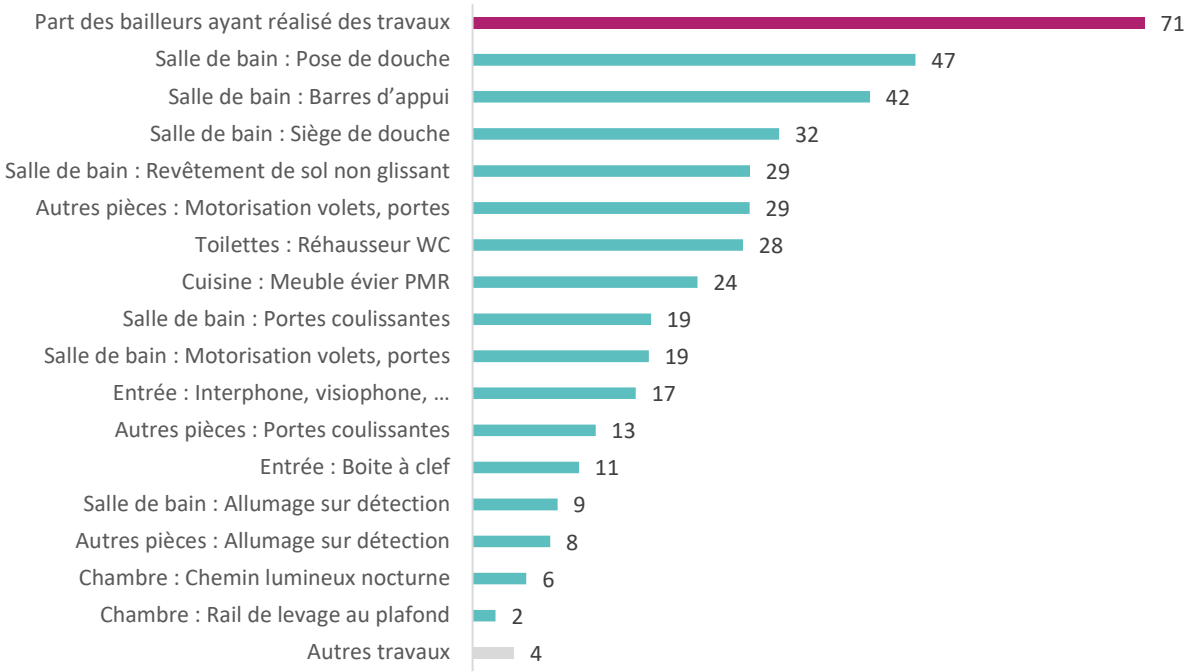
6.2.A. L'aménagement de la salle de bain, systématiquement proposé par les bailleurs (et demandé par les locataires)

Lorsqu'ils réalisent des travaux d'adaptation, les bailleurs se concentrent majoritairement sur un petit nombre d'actes (Graphique 54) : l'aménagement d'une douche ou de barres d'appui dans la salle de bain sont nettement plus cités que les autres types de travaux. Viennent ensuite d'autres aménagements des sanitaires : pose d'un siège de douche, d'un revêtement de sol non glissant pour limiter le risque de chute, réhausseur de toilettes. De manière générale, les autres types de travaux (motorisation des volets ou portes, pose de portes coulissantes et/ou automatiques, systèmes de lumière à détection, interphone ou visiophone, boîte à clef…) sont nettement en retrait car peu demandés par les locataires.

Pourtant, les sites de ressources publiques tels que https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/ ou https://www.pourbienvieillir.fr/ citent l'importance de ces autres aménagements, en particulier dans la prévention du risque de chute. Il est possible que les petites installations telles qu'un détecteur de mouvement pour la lumière ou un chemin lumineux nocturne soient réalisés par les locataires eux-mêmes ou leurs aidants, à leurs frais. Il est également possible que ces aménagements soient méconnus des locataires eux-mêmes, qu'ils n'aient pas conscience de leur intérêt, ou qu'ils aient du mal à se projeter dans leurs besoins et dans les gains de confort et sécurité qu'ils pourraient tirer de ces solutions (voir la partie 3.2.E). Dans ce contexte, le positionnement des bailleurs en réponse à la demande peut être dommageable pour les locataires. Enfin, le personnel en charge de ces aménagements peut en outre ne pas être formé spécifiquement aux besoins des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap et méconnaître également ces solutions. Etant donnée la relativement faible part de bailleurs qui ont recours à la visite d'un ergothérapeute (salarié du bailleur ou via des partenariats) avant la réalisation de travaux (30 %), cette piste d'explication n'est pas à négliger.

> *« Le passage du gardien en général une fois par mois minimum peut être aussi intéressant parce que c'est un moyen d'assurer une veille un petit peu active sur leurs difficultés. Les personnes ne sont pas forcément toujours informées, même si dans les petites communes je pense que la mairie ou le CCAS peut avoir des actions mais en tout cas elles ne penseraient peut-être pas forcément à solliciter l'aide du bailleur sur ces démarches-là ».* Centre Val de Loire, zone détendue, 12 000 logements

Graphique 54 – Les aménagements réalisés concernent majoritairement la salle de bains (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

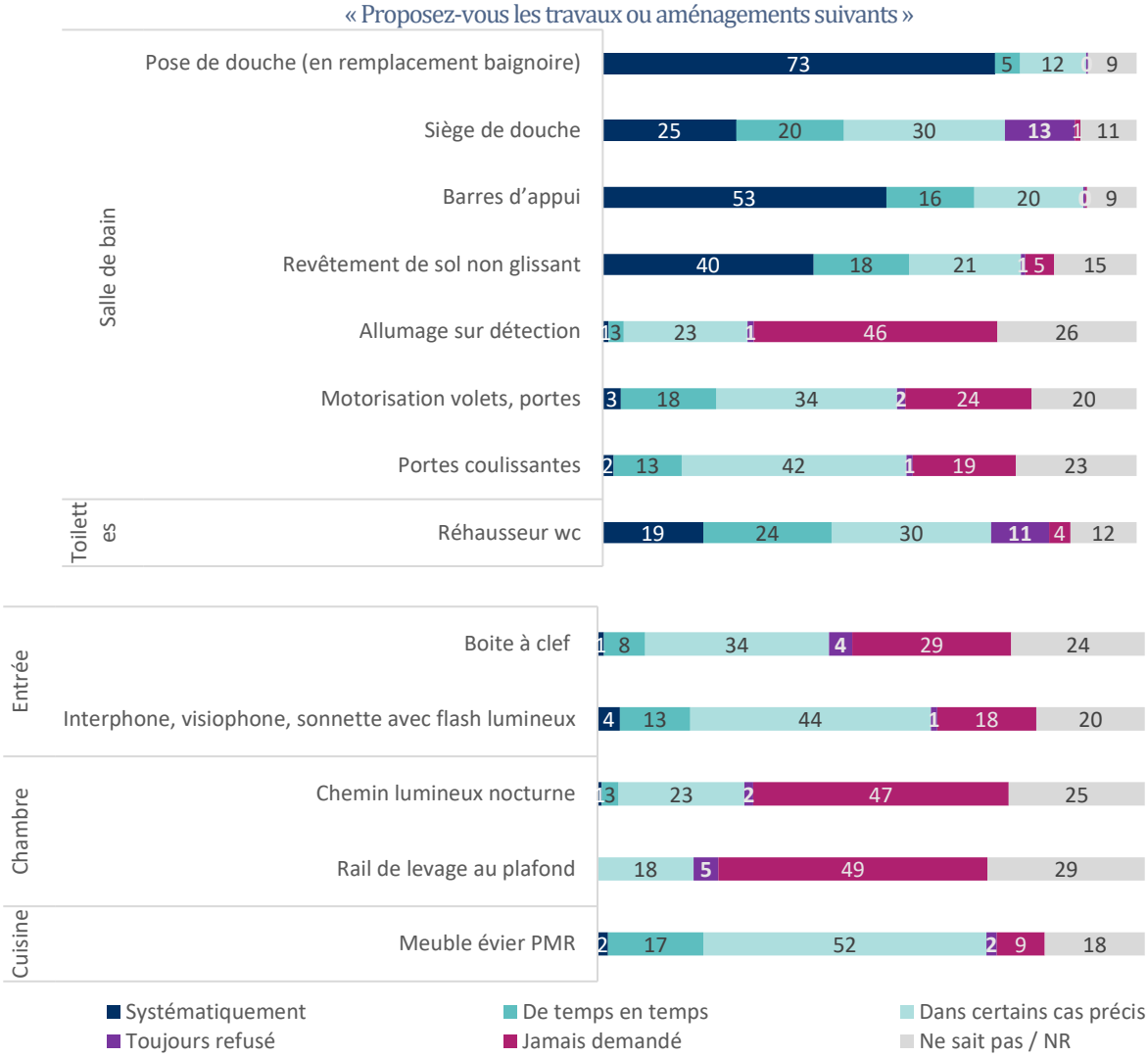
Champ : ensemble des bailleurs

Un autre indice concordant avec cette hypothèse de relative méconnaissance est le fait que les aménagements de la salle de bains ou des toilettes sont les seuls pour lesquels une part significative de bailleurs indiquent qu'ils sont proposés « systématiquement » (Graphique 55). L'installation d'une douche (à la place d'une baignoire) est ainsi la réalisation la plus consensuelle (elle est systématiquement proposée par 73 % des bailleurs). Les « leaders » et les « non-engagés » sont significativement moins nombreux que la moyenne à adopter cette démarche (respectivement, 66 % et 56 %), vraisemblablement pour des raisons

différentes. Les premiers ont en effet une approche stratégique plus fine que la moyenne, ce qui peut se traduire par une plus forte réflexion sur la pertinence de chaque acte de travaux en fonction de la situation.

Graphique 55 – Les aménagements hors sanitaires souvent perçus comme « jamais demandés » (en %)

« Proposez-vous les travaux ou aménagements suivants »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

Notons d'ores et déjà que l'installation d'un réhausseur de toilettes semble moins consensuelle, de même que l'installation d'un siège de douche. Ces deux types d'aménagements sont possiblement perçus comme trop spécifiques par les bailleurs dans la perspective d'une relocation du logement par la suite. En effet, ils sont respectivement 11 % et 13 % à refuser systématiquement ces aménagements, alors que cette proportion est nulle pour la pose d'une douche ou de barres d'appui dans la salle de bains.

Les « leaders » sont globalement plus à même de proposer une vaste palette d'actes de travaux que la moyenne, et citent moins souvent le fait que ces actes ne soient « jamais demandés ». C'est par exemple le cas pour l'allumage sur détection dans la salle de bain (seulement 30 % « jamais demandé » pour ces bailleurs, contre 46 % en moyenne) ou la pose d'un chemin lumineux nocturne (25 %, contre 47 % en moyenne).

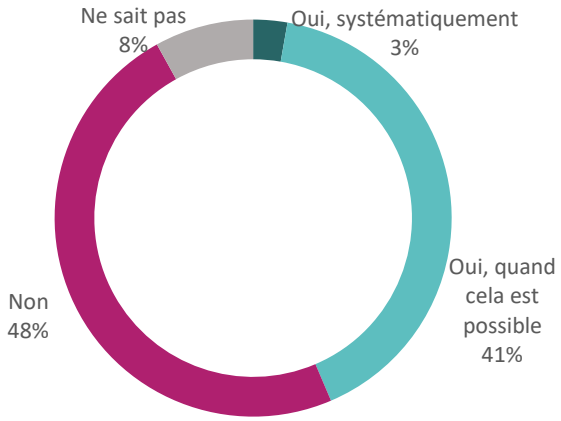
Ce constat pourrait résulter d'une difficulté à concevoir l'adaptation comme faisant partie d'un processus de gestion plus large, soit en concevant les travaux comme réversibles, soit en prévoyant une réattribution à une autre personne connaissant des difficultés similaires par la suite.

6.2.B. Une réversibilité des travaux non pensée

Pour près d'un bailleur sur deux (48 %), **les travaux réalisés ne sont pas pensés pour être réversibles**[41] (Graphique 56). Les bailleurs dont la stratégie est la plus avancée (leaders) ne sont que 36 % dans ce cas, les autres indiquant majoritairement qu'ils le font « lorsque cela est possible ». L'enquête n'a pas permis d'investiguer plus précisément ce qui pourrait rendre la réversibilité impossible. On peut toutefois imaginer des limites liées au type de travaux (par exemple, la pose de cloisons coulissantes ou d'un revêtement de sol est plus difficilement réversible que celle d'une barre d'appui) ou au coût de la réversibilité (il est techniquement possible de remettre le logement dans son état antérieur en remettant une baignoire à la place de la douche, sans que le gain de confort ne le justifie nécessairement au regard du coût).

Graphique 56 – Certains travaux pensés par les bailleurs pour être réversibles (en %)

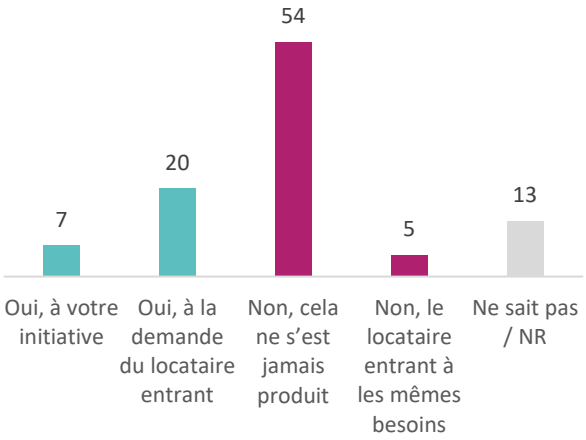
« Les travaux que vous réalisez sont-ils pensés pour être réversibles ? »



Champ : 256 bailleurs ayant réalisé des travaux d'adaptation entre 2019 et 2023

Graphique 57 – Le besoin de réversibilité est relativement faible (en %)

« Lors des rotations ou ré-attributions du logement, avez-vous été amené à retirer des aménagements réalisés dans le cadre de l'adaptation au vieillissement ou au handicap ? »



Champ : ensemble des bailleurs

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

En pratique, la problématique de la réversibilité ne semble pour l'instant pas être un besoin très marqué pour les bailleurs. Ils ne sont que 27 % (Graphique 57) à avoir été amenés à retirer des aménagements réalisés dans le cadre d'une démarche d'adaptation. Dans environ deux tiers des cas, cela est fait à la demande du locataire entrant dans le logement. Pour autant, ce besoin pourrait être amené à augmenter sous l'effet de la diversité croissante des travaux réalisés et/ou du volume de logements adaptés, en particulier en l'absence de politique visant à réallouer ces logements à des personnes ayant des besoins

[41] Il n'y a pas de différence significative sur ce point entre les bailleurs dont la stratégie sur le volet « handicap » est différente de celle sur le volet « vieillissement ».

similaires (voir paragraphe suivant). Ainsi, les bailleurs « leaders » sont deux fois plus nombreux que la moyenne à évoquer une remise en état à la demande du locataire entrant (40 %).

6.2.C. Les attributions des logements adaptés non ciblées, contrairement à ce que prévoit la réglementation

Seule une faible minorité de bailleurs indique que les locataires entrants ont les mêmes besoins que les locataires sortants (Graphique 58), ce qui amène vers **la politique attributive du logement adapté après le départ du locataire**. Cette dernière n'est pas systématiquement orientée vers un locataire ayant des besoins similaires pour 3 bailleurs sur dix. Pami eux, 40 % le fait au prix d'une vacance transitoire le temps de retrouver un profil ayant des besoins similaires. Cette proportion est particulièrement élevée pour les bailleurs matures ou bâtisseurs (48 % et 40 % respectivement), et nettement plus faible pour les leaders (24 %). Or, la réglementation en vigueur (R 441-4 du CCH) indique que les réattributions de logements aménagés doivent se faire en faveur de personnes ayant le même besoin : « *Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes* ».

Cette question de la vacance locative potentielle semble être au cœur de la démarche des bailleurs qui ne proposent pas systématiquement le logement libéré à une personne ayant des besoins similaires. Globalement, 43 % d'entre eux (soit 23 % des bailleurs au total) disent ne pas pouvoir se permettre que le logement reste vacant. Sans surprise, cette proportion est plus élevée en zone détendue (49 %) qu'en zone tendue (36 %). Certains actes de travaux fréquemment refusés le sont encore plus souvent dans les zones détendues. Ainsi, la pose d'un siège de douche est refusée de manière systématique par 20 % des bailleurs dont le parc est situé de manière majoritaire en zone détendue (contre 8 % pour ceux dont le parc est majoritairement en zone tendue).

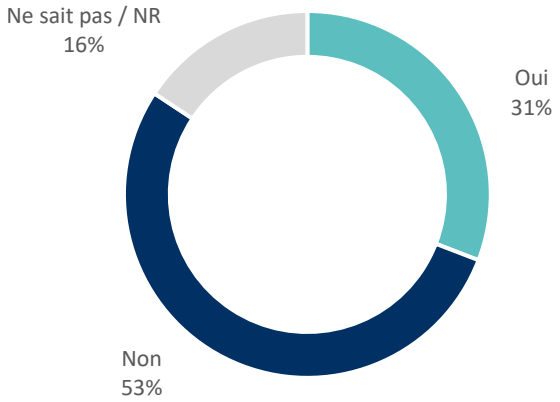
De fait, lors de la phase qualitative, plusieurs bailleurs ont évoqué ce motif de la difficile relocation pour justifier une action modérée, leurs propos faisant écho à la difficulté des ménages à se projeter :

> *« Nos clients n'ont pas envie d'être dans des logements marqués PMR »* DROM, zone tendue, 10 000 logements

> *« Ce qui est dommage c'est que quand il y a un logement qui est adapté, il n'y ait pas de de personnes qui en ont besoin. Parce que c'est ce qui se passe quand un locataire handicapé part, on a un logement adapté mais si on n'a pas de demande derrière, on va mettre une personne normale donc c'est dommage, c'est dommage d'avoir engagé des frais et puis la nouvelle personne ne veut pas forcément d'une douche à l'italienne, parfois ils veulent des baignoires. C'est dommage, sachant que on ne peut pas avoir non plus une vacance de 6 mois. Vous voyez, on ne peut pas attendre 6 mois qu'une autre personne se manifeste parce que perte de loyer (…) un logement vide, c'est une aberration économique pour nous et mais aussi pour la liste d'attente »* Ile-de-France, zone mixte, 15 000 logements

Graphique 58 – Les logements adaptés sont majoritairement réattribués à des personnes sans besoin d'aménagement spécifique (en %)

« À la libération du logement adapté au vieillissement et au handicap, le logement est-il systématiquement occupé par une personne ayant le même profil ou ayant des besoins similaires ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Plusieurs freins peuvent expliquer cette difficile projection dans une politique de réattribution systématique. D'une part, cela nécessite des outils de suivi adéquats pour identifier les logements en croisant vacance et type d'aménagements réalisés de manière fine. Or, la partie 4.2.B.a a mis en évidence la faible part de bailleurs disposant d'un tel outil. D'autre part, cela nécessite une articulation fine avec la politique attributive et les systèmes de cotation mis en œuvre par ailleurs. Enfin, cela peut engendrer dans certains cas une perte financière. C'est plus vraisemblablement le cas dans les zones détendues, où les bailleurs connaissent un taux de vacance plus élevé et des difficultés objectives à la location. Sans remettre en cause cette complexité, il importe de souligner que la stratégie actuelle de travaux « a minima » et le refus de dédier une partie du parc aux besoins du vieillissement de manière durable a également un coût :

- Pour les locataires ayant un besoin d'adaptation, en termes de confort, de sécurité et de santé ;
- Pour les bailleurs, en termes financiers (les travaux n'étant pas valorisés au-delà du premier locataire).

6.3. Le coût des travaux, un facteur qui n'entre pas directement dans la priorisation des travaux réalisés

Ce rapport a soulevé à quelques reprises le **faible impact des problématiques économiques sur la réalisation de travaux.** Un autre indice allant dans ce sens peut être déduit de l'analyse des coûts déclarés par les bailleurs pour chaque acte de travaux (voir Tableau 5). Ainsi, la pose de la douche en remplacement d'une baignoire est de loin l'acte le plus souvent réalisé, mais aussi le plus coûteux. Son coût médian est d'environ 4 000 euros, contre seulement 250 euros pour le siège de douche, qui n'est lui que rarement posé.

Tableau 5 – Dispersion des coûts par type de travaux réalisés (montants en euros)

	Salle de bain							Toilettes
	Pose de douche (en remplacement baignoire)	Siège de douche	Barres d'appui	Revêtement de sol non glissant	Allumage sur détection	Motorisation volets, portes	Portes coulissantes	Réhausseur WC
% Bailleurs concernés	66	46	59	41	13	26	27	40
Q1 *(ou Min.)*	3000	200	100	250	129	483	500	263
Médiane	4027	250	150	380	188	656	600	370
Q3 *(ou Max.)*	5000	367	250	565	291	1356	1000	495

	Entrée		Chambre		Cuisine	Autres pièces		
	Boite à clef	Interphone, visiophone, sonnette avec flash lumineux	Chemin lumineux nocturne	Rail de levage au plafond	Meuble évier PMR	Allumage sur détection	Motorisation volets, portes	Portes coulissantes
% Bailleurs concernés	16	24	8	3	33	12	41	18
Q1 *(ou Min.)*	59	222	*17*	*500*	373	150	600	476
Médiane	100	500			500	200	1000	682
Q3 *(ou Max.)*	150	969	*800*	*3000*	700	300	2000	1061

Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Note : les médianes ne sont pas calculées pour les travaux effectués par moins de 10 % des bailleurs. Dans ce cas, les minimum et maximum sont reportés dans le tableau à la place des premiers et troisièmes déciles, et indiqués en italique. Les coûts sont indiqués en euros.

Au total, avant mobilisation des éventuelles aides par le bailleur, les coûts déclarés pour l'ensemble des travaux d'adaptation d'un logement sont entre 3 000 et 5 000 euros pour 34 % des bailleurs, et **entre 5 000 et 7 000 euros pour 44 % d'entre eux.** Les bailleurs se situant sous cette fourchette ne sont que 4 %, et 15 % dépassent ces prix.

Ces constats ne varient pas de manière significative en fonction des principales caractéristiques des bailleurs : la taille du parc, le fait d'être un groupe ou non, l'ancienneté moyenne du parc influencent légèrement la répartition entre les deux catégories de prix majoritaires (3 000 à 5 000 et 5 000 à 7 000), mais pas le constat global. En revanche, la probabilité de se situer dans les tranches de coût élevées (au-delà de 7 000 euros) est plus importante pour les bailleurs qui mettent en œuvre au moins 9 stratégies différentes d'adaptation, et pour les « leaders ». L'importance des coûts semble donc évoluer de pair avec la complexité des solutions mises en œuvre, ce qui est cohérent avec le fait que ces bailleurs mobilisent des actes de travaux plus variés et répondent plus finement à la demande et aux besoins des locataires.

7. Financements de l'adaptation : le rôle prépondérant de la TFPB

7.1. Le rôle théorique de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans le financement de travaux d'adaptation et d'accessibilité

Le **dégrèvement** de la TFPB est réservé aux organismes HLM, aux SEM de logement social et aux organismes agréés (entrant dans le champ de l'étude). Pour les bailleurs concernés, l'ensemble du parc de logement est éligible : logements familiaux ou foyers, parties privatives ou communes. Les travaux concernant des locaux d'activité gérés par l'organisme, ou les bâtiments administratifs, ne sont pas éligibles.[42]

Un dégrèvement peut être accordé depuis le début des années 2000 (en application de la loi du 21 décembre 2001 donnant priorité à l'accès au logement social aux personnes handicapées), pour les dépenses engagées pour la réalisation :

- De travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C) (sous-section 1, BOI-IF-TFB-50-20-20-10) ;
- De travaux prescrits par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) (CGI, art. 1391 D) (sous-section 2, BOI-IF-TFB-50-20-20-20) ;
- De travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E) (sous-section 3, BOI-IF-TFB-50-20-20-30).

Les dépenses concernées doivent viser à **faciliter l'accessibilité et à adapter les logements pour des personnes en situation de handicap** : personnes handicapées physiques, personnes à motricité réduite et personnes atteintes de déficiences sensorielles. Le Tableau 6 dresse une liste indicative de dépenses déductibles (annexe III, B de l'arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux). L'installation d'ascenseurs dans des immeubles qui en étaient dépourvus est éligible au dégrèvement.

En 2006, une première évaluation lancée par l'USH sur les pratiques de recours à la TFPB pour les travaux d'accessibilité[43] au lancement du dispositif souligne l'intérêt des bailleurs, les tracas administratifs inhérents et en projette une forte montée en charge compte tenu des besoins existants et à venir. L'intérêt principal de ce dispositif est de rendre possible la mise en accessibilité du parc sans qu'il soit fait référence explicitement à un occupant.

Ce type de demande de dégrèvement appelle toutefois une attention particulière, compte-tenu des montants en jeu. La définition des travaux induits peut par exemple être sensible, compte tenu de leur importance. De même, le montant important du dégrèvement peut dépasser celui des taxes dues dans le centre d'impôt concerné (cumul des taxes foncières). Dans le cas d'ascenseurs existants et réhabilités, la part des travaux conduisant à une adaptation ou à une meilleure accessibilité ouvre droit en principe au dégrèvement, à condition d'être bien identifiée par nature et en termes de coûts.

---

[42] Union sociale pour l'Habitat, « Taxe foncière sur les propriétés bâties et logements locatifs sociaux », Coll. Cahiers, Repères – Droit et fiscalité, n°101, juillet 2022, URL : reperes_ndeg_101_web.pdf (union-habitat.org)

[43] Union sociale pour l'Habitat, Dégrèvement de TFPB pour travaux d'accessibilité : évaluation des pratiques fin 2006, 16 janvier 2007, URL : https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-du-logement/degrevement-de-tfpb-pour-travaux-d-accessibilite

Tableau 6 – Liste indicative de dépenses déductibles de la TFPB

Cheminement extérieur	Élargissement du cheminement du portail d'entrée Construction d'une rampe pour doubler ou remplacer un emmarchement Aménagement de bateaux pour franchir les trottoirs Suppression de murs, murets, de portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle Amélioration du revêtement du sol ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant, par exemple Installation de mains courantes
Emplacement de stationnement	Élargissement ou aménagement de places de parking destinée à faciliter l'accueil des personnes handicapées
Parties communes à l'intérieur de l'immeuble	Élargissement de la porte d'entrée, des portes et des accès des parties communes conduisant aux logements, couloirs, divers locaux (exemples : local vide-ordures, local à vélos, caves, parkings, etc.), élargissement des couloirs Construction d'une rampe Suppression de murs, de cloisons, de portes, de marches, de seuils, de ressauts, ou d'autres obstacles Amélioration de revêtement des sols Installation de mains courantes, d'un ascenseur, ou d'autres appareils permettant le transport de personnes handicapées (monolift, monte-malades, plate-forme ou appareil élévateur par exemple) Modification des boîtes aux lettres et de divers systèmes de commandes
Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement	Élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias, jardins Construction d'une rampe Suppression de marches, de seuils et de ressauts Suppression ou modification des murs, cloisons et placards Modification de l'aménagement intérieur et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, W-C, bains, douches, buanderie, etc.) : évier, lavabo, baignoire, douche, W-C, placards, etc. Amélioration des revêtements de sols Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de portes, protection de murs et de portes Modification de la robinetterie, des divers systèmes de fermeture, d'ouverture ou des systèmes de commandes des installations électriques, d'eau, de gaz, du chauffage Modification des volets et fenêtres Alerte à distance (équipements et branchement) Travaux d'adaptation, de modification pour tenir compte des différentes déficiences sensorielles (exemples : systèmes de commande, de signalisation, d'alerte, etc., qu'ils soient tactiles, lumineux, sonores, etc.)

Source : annexe III, B de l'arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux

Enfin, la procédure est relativement complexe sur le plan administratif. Les travaux payés au cours d'une année sont imputables sur la taxe due au titre de l'année suivante. L'octroi du dégrèvement est en pratique subordonné à l'établissement d'une réclamation. Il faut donc attendre la réception des avis d'imposition, au second semestre de l'année suivant celle du paiement des travaux, pour établir et envoyer la réclamation. Celle-ci doit être adressée au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit, et accompagnée des justificatifs de la nature et du paiement et des travaux. Les délais d'instruction par la DGFIP sont variables, et à défaut de réponse dans les six mois, l'organisme peut considérer que la réclamation est tacitement rejetée.

7.2. En pratique, le dégrèvement de la TFPB et les fonds propres sont les deux principales sources de financement citées par les bailleurs

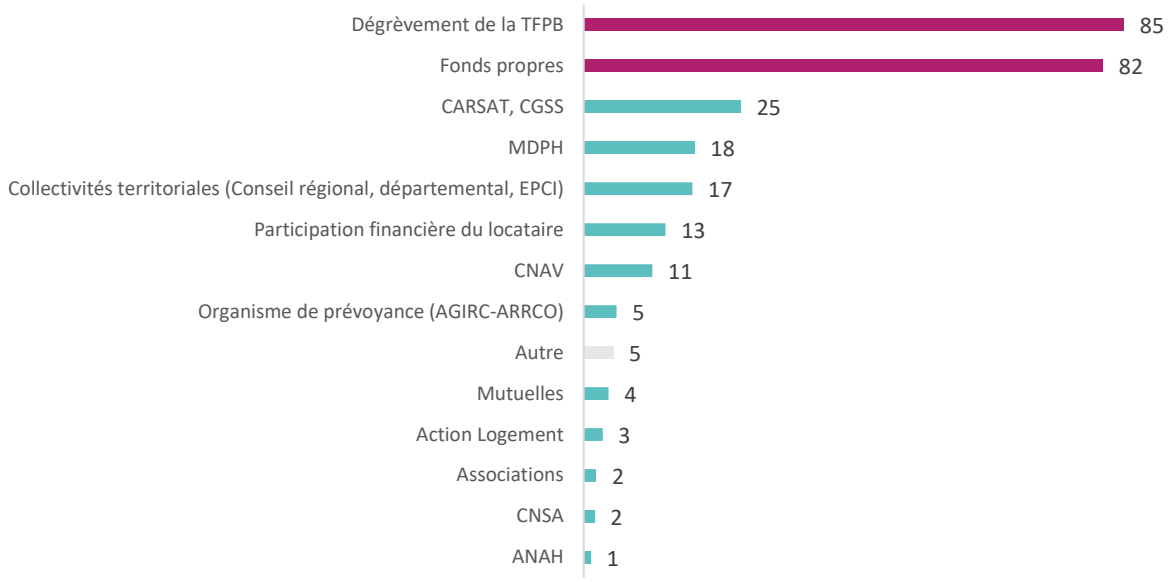
7.2.A. 8 bailleurs sur 10 indiquent avoir eu recours au dégrèvement TFPB et à leurs fonds propres en 2022

La TFPB n'est pas, en théorie, le seul mode de financement mobilisable. L'annexe Synthèse des modes de financement pour les travaux d'accessibilité et/ou adaptation des logements, page 117, recense les autres modes de financement identifiés.

Pour autant, pour les travaux achevés en 2022, une très large majorité de bailleurs déclare avoir eu recours au dégrèvement de la TFPB (Graphique 59). La part de bailleurs citant ce mode de financement est proche de celle évoquant la mobilisation de fonds propres (respectivement, 85 % et 82 % sont concernés). Cette proximité illustre l'omniprésence de la mobilisation de la TFPB pour financer l'adaptation et/ou l'accessibilité des logements dans le parc social. La mobilisation de ce mode de financement n'est pas liée de manière statistiquement significative aux principales caractéristiques du bailleur ou de son parc.

Graphique 59 – Plus de 8 bailleurs sur 10 ont recours au dégrèvement TFPB et aux fonds propres (en %)

« Pour les travaux d'adaptation liés au vieillissement achevés en 2022, quelles ont été vos différentes sources de financement ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs répondants

Notons que la mobilisation des fonds propres n'est pas aussi importante pour tous les types de bailleurs. En particulier, ceux dont le parc est petit (inférieur à 10 000 logements) ne sont « que » 75 % à déclarer y avoir eu recours pour les travaux achevés en 2022. De même, ceux qui ne font pas de l'adaptation une priorité y ont moins souvent recours que les autres (62 % lorsque ce n'est pas une priorité, et 57 % pour les bailleurs qui n'ont pas répondu à cette question de la priorisation stratégique). A l'inverse, les bailleurs qui déclarent avoir fait de cette thématique une priorité depuis plus de dix ans sont encore plus enclins que les autres à les mobiliser (93 %). La mobilisation des fonds propres semble donc être associée à la fois à un plus grand engagement dans cette problématique, et à une nécessité de diversifier les formes de financements pour asseoir cette stratégie dans la durée. Parmi les familles de maturité stratégique, ce sont

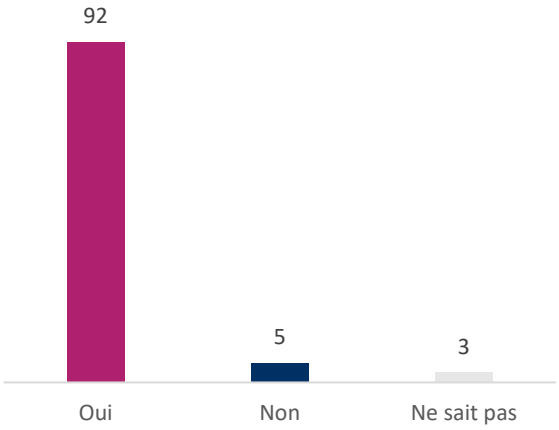
d'ailleurs les bailleurs « non engagés » qui se distinguent le plus significativement de la moyenne (et des autres) avec un taux de recours aux fonds propres de 66 %.

7.2.B. Le dégrèvement TFPB perçu comme incontournable par les bailleurs

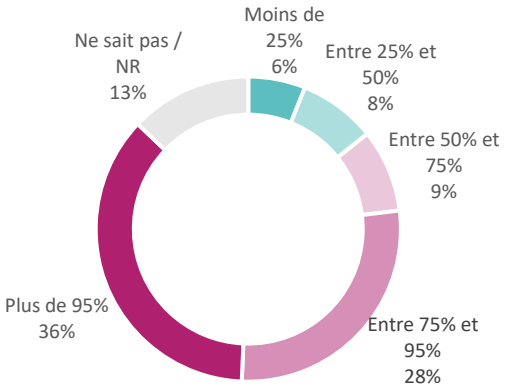
Le caractère incontournable du dégrèvement de la TFPB dans le modèle économique de l'adaptation au vieillissement et au handicap s'apprécie également à travers le caractère systématique du recours à ce mode de financement et à son importance budgétaire (Graphique 60). **92 % des bailleurs qui l'ont cité comme mode de financement indiquent ainsi y avoir recours de manière systématique**. Pour près de deux tiers d'entre eux, au moins 75 % des sommes investies sont récupérées par ce biais.

Graphique 60 – Pour les bailleurs qui y ont recours, le dégrèvement de la TFPB joue un rôle incontournable

« Faites-vous une demande de dégrèvement de TFPB pour chaque dossier d'adaptation au vieillissement ? (pour les logements soumis à la TFPB) » (en %)



« En règle générale, quelle part de la somme investie récupérez-vous après la mobilisation du dégrèvement de TFPB ? » (en %)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 309 bailleurs ayant indiqué le dégrèvement de TFPB dans les sources de financement de leurs travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap ensemble ou d'adaptation au vieillissement uniquement

Cette importance budgétaire du dégrèvement de la TFPB est d'autant plus centrale qu'elle **joue un rôle déclencheur dans la mise en place d'une stratégie par les bailleurs.** Ainsi, seuls 18 % de ceux qui considèrent que l'adaptation est une priorité pour leur organisme estiment que ce mode de financement n'a pas été décisif dans la stratégie retenue. Près d'un sur deux (48 %) estiment à l'inverse que ce financement a été « fondamental » dans le choix de développer l'adaptation.

> *« Aujourd'hui nous finançons sur fonds propres : 150 000 euros sont alloués aux travaux avec une participation en fonction des revenus les locataires à hauteur de 10%, à ceci s'ajoute les subventions de la CNAV. Ce qui fait un budget de plus de 200 000 euros par an. Sachant qu'en moyenne un logement adapté coûte 5 375 euros, nous ne sommes pas en mesure financière de répondre à toute les demandes. Nous filtrons le plus possible les demandes en fonction des besoins. Nous recourons à la TFPB mais uniquement pour les logements situés en quartiers prioritaires de la ville. »* Ile-de-France, zone tendue, 10 000 logements

> *« Il y a ce paradigme là à prendre en compte : les bailleurs sociaux sont dans l'obligation sociétale de maintenir ces publics mais (…) nous, de base, on est censés loger un public autonome ! on n'a pas*

forcément de financements dédiés pour cette mission-là. » Nouvelle Aquitaine, zone tendue, plus de 25 000 logements

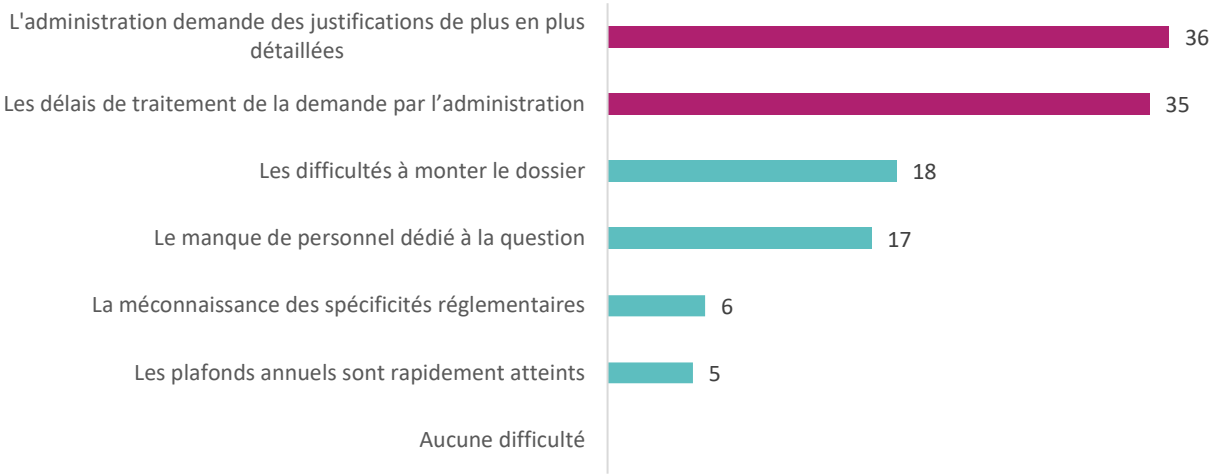
« Si elle pouvait être gravée dans le marbre plutôt que d'être remise en question à chaque loi de finance (…) Elle ne vient pas financer ces adaptations mais elle permet de faire plus, elle alimente une machine qui permet aux bailleurs de continuer à engager ces dépenses ! (…) Aujourd'hui la seule ligne de financement existante c'est la TFBP, donc pour nous c'est un vrai levier. » Alsace Franche Comté, zone détendue, 15 000 logements.

Dans ce contexte d'omniprésence, les **freins exprimés par ceux qui mobilisent cet outil de financement sont relativement peu répandus** (voir Graphique 61). Les freins les plus importants ne concernent en effet qu'environ un tiers des bailleurs par ce mode de financement. D'une part, notons que seule une très petite minorité exprime des difficultés liées à une méconnaissance du dispositif. D'autre part, les difficultés exprimées relèvent plus de la lourdeur administrative perçue (« l'administration demande des justificatifs de plus en plus détaillés » ou « les délais de traitement de la demande ») que de réelles difficultés opérationnelles (difficulté à monter le dossier, manque de personnel dédié ou plafonds annuels rapidement atteints).

« Les trois centres d'impôts ne sont pas fongibles entre eux ce qui veut dire que quand on a atteint le maximum de dégrèvement sur un centre des impôts, si on effectue des travaux liés à des travaux thermiques et accessibilité - puisque ce sont les deux catégories qui permettent de bénéficier du dégrèvement- et bien on n'a plus droit au dégrèvement. Donc c'est là où on essaye ou de décaler des opérations d'un an pour passer sur l'année suivante. En tout cas payer la facture sur l'année suivante pour pouvoir en bénéficier ou alors activer un autre levier. » Pays de la Loire, zone détendue, 12 000 logements

Graphique 61 – La lourdeur administrative est le principal frein évoqué pour le recours au dégrèvement TFPB (en %)

« Quelles difficultés rencontrez-vous lors de ces demandes de dégrèvement ? »



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : 309 bailleurs ayant indiqué le dégrèvement de TFPB dans les sources de financement de leurs travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap ensemble ou d'adaptation au vieillissement uniquement

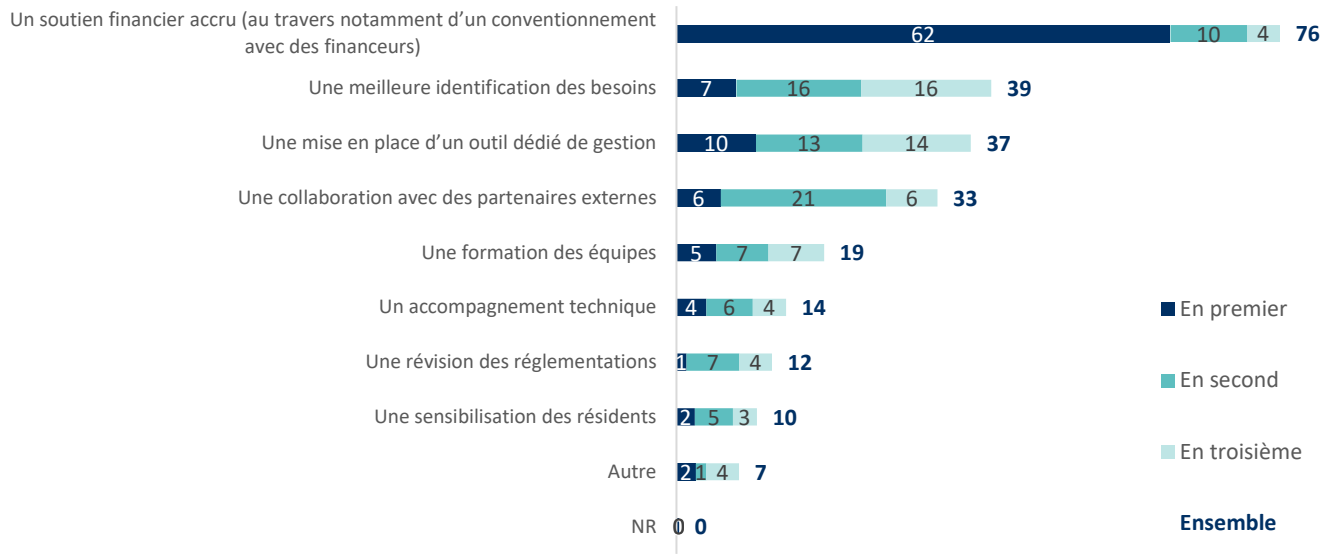
7.3. Les autres modes de financement sont en net retrait par rapport à la TFPB

Hormis le dégrèvement de la TFPB et la mobilisation de fonds propres, aucun mode de financement n'est cité par plus d'un quart des bailleurs (Graphique 59). Pour les bailleurs qui ne mobilisent pas les autres modes de financement proposés dans l'enquête, 25 % à 35 % ne sait pas pourquoi les dispositifs ne sont pas mobilisés. Une explication de ce résultat pourrait être la méconnaissance de certains de ces dispositifs, ou des choix « de fait » plutôt que stratégiques pour financer les travaux d'adaptation. En dehors de cette incapacité à expliquer le non-recours, le motif principal est le sentiment de ne pas en avoir besoin (pour 15 % à 23 % des bailleurs ne mobilisant pas ces modes de financement). Ce résultat est cohérent avec l'importance du dégrèvement de la TFPB et illustre à nouveau la **forte dépendance des bailleurs à ce mode de financement pour la mise en œuvre de leur politique d'adaptation**.

Certains dispositifs dédiés sont particulièrement peu cités : seuls 3 % et 1 % des bailleurs ont recours aux financements d'Action Logement ou de l'Anah, respectivement. Pour ces dispositifs, un important critère de non-recours est le fait que **le logement (locataire et/ou OLS) ne remplit pas les critères demandés par le financeur**. C'est le cas de 15 à 20 % des bailleurs qui n'y ont pas recours, contre 6 à 12 % pour les autres dispositifs. La **question des délais de traitement** n'est évoquée de manière plus importante que pour les financements de la MDPH.

Graphique 62 – Selon les bailleurs, le premier besoin pour faciliter la mise en œuvre de travaux d'adaptation est un soutien financier accru (en %)

« Quels sont les trois principaux facteurs qui pourraient faciliter la mise en œuvre de travaux d'adaptation dans le futur ? »
(Réponses « en premier », « en second », « en troisième » et cumul des trois réponses)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024

Champ : ensemble des bailleurs

Notons toutefois que parmi ces autres modes de financement, il existe certaines différences entre bailleurs. Ainsi, **les bailleurs « Leaders » ont tendance à mobiliser une plus grande variété de modes de financement**. Ils sont en particulier nettement plus nombreux que les autres à mobiliser les financements de la CNAV (30 %, contre 11 % en moyenne) et les financements des collectivités territoriales (32 %, contre 17 % en moyenne). Ils sont également 25 % à citer la participation financière du locataire (contre 13 % en moyenne). **Les « Matures » et les « Freinés » ont moins souvent recours aux collectivités territoriales que les « Leaders » (20 % et 21 % respectivement)**, mais néanmoins plus que les autres types de

bailleurs. **Les « Bâtisseurs » sont ceux qui ont le plus recours au financement des Carsat ou CGSS** (40 %, contre 25 % en moyenne).

Le recours très modéré aux autres sources de financement est d'autant plus surprenant que les bailleurs expriment par ailleurs **un souhait de soutien financier accru** (voir Graphique 62). 6 bailleurs sur 10 citent ce besoin en premier. La TFPB n'étant pas spécifiquement fléchée pour ces travaux, et pouvant être mobilisée pour d'autres thématiques par les bailleurs, il pourrait être préférable de développer d'autres pistes de financements pour sécuriser une stratégie dédiée à l'adaptation et à l'accessibilité des logements du parc social. Ces voies alternatives pourraient en outre dans certains cas présenter des délais plus courts et donc une meilleure visibilité budgétaire pour les bailleurs. Certains l'expriment dans les entretiens qualitatifs :

> *« Il faut commencer à anticiper, on est sur des durées de vie longues. Il faudrait qu'on ait une véritable politique de financement de la dotation du parc. On dépense beaucoup d'énergie de temps et d'argent à essayer de monter des dossiers. Il faudrait une politique ambitieuse en termes de réhabilitation avec adaptation qui serait prise en charge par l'Etat. Mais pour l'instant ce sont des mesurettes, et on ne peut pas tout faire. »* DROM, zone tendue, 10 000 logements

Au-delà de la question de l'enveloppe financière, ce souhait peut d'ailleurs correspondre à un besoin de sécurisation et de prévision budgétaire pour les bailleurs, ainsi qu'un besoin de simplicité de gestion. Même si de nombreux financements alternatifs au dégrèvement de la TFPB existent, ils tendent à être spécifiques à quelques cibles, et nécessitent le déploiement d'un protocole spécifique. Si chacun, pris indépendamment, ne représente pas nécessairement un défi opérationnel fort, l'articulation des différents dispositifs et de leurs critères d'éligibilité complexifie vraisemblablement les processus de gestion. Ainsi, 53 % des bailleurs évoquent « la rigidité des critères de financement » parmi les trois principaux facteurs qui pourraient freiner la mise en œuvre de travaux d'adaptation dans le futur. Ce frein est le deuxième, évoqué, après celui des contraintes de bâti (pour 73 % des répondants).

> *« Financer ce type d'adaptation alors dans l'absolu ce n'est pas très compliqué parce que chaque caisse est disposée à le faire. Par contre à un niveau pratique, c'est extrêmement complexe et c'est ce qu'on est en train de faire en ce moment. On est en train de mettre en place des coordinations parce que leurs modalités de financement ne sont pas les mêmes. Par exemple la Carsat va financer à posteriori donc il faut avancer les fonds et ensuite la Carsat finance à hauteur de 50% avec certains justificatifs en demandant à signer un papier par le locataire, et cetera, et cetera. Donc on se rend compte qu'à un moment donné, on peut au compte-gouttes financer ce type d'attention, mais si on veut les développer, il va falloir qu'on simplifie complètement les process : il faut mettre tout le monde autour de la table. Pareil en interne, avancer les fonds. On est en train de convaincre les services financiers de notre capacité à se faire rembourser. A l'heure actuelle, au sein de cet OLS, chaque agence décide des adaptations réalisées au regard de ses fonds propres. »* Auvergne Rhône Alpes, zone tendue, 12 000 logements

8. Annexes

8.1. Synthèse du cadre réglementaire relatif à l'accessibilité et à l'adaptation

Texte de référence et objectifs généraux	Spécificités relatives à l'accessibilité	Spécificités relatives à l'adaptation
2005 – Loi « Handicap » *Loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées* Garantir l'égalité des droits et des chances pour les personnes en situation de handicap dans 5 grands domaines, dont le logement	**Définit des normes pour les logements neufs et les parties rénovées de logements existants en cas de travaux importants**. Les accès au logement, les portes, les circulations intérieures, les sanitaires, les équipements de cuisine et les espaces de stationnements sont concernés.	Prévoit l'évaluation des déficiences et aptitudes de la personne handicapée, formalisée dans un plan personnalisé de compensation du handicap. La prestation de compensation du handicap (PCH) est au cœur du plan personnalisé de compensation, sans condition de ressources. Elle finance cinq types d'aides pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie quotidienne et l'accompagnement à la vie sociale[44].
2014 – Loi « ALUR » *Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* Réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives ; favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables ; développer l'innovation et la transparence	Impose d'équiper les bâtiments construits avant le 1er janvier 2015 d'un accès adapté aux personnes handicapées avant le 1er janvier 2021	Prévoit le rôle d'accompagnement et de conseil des bailleurs auprès des locataires handicapés en matière d'adaptation du logement. Prévoit également une information et une sensibilisation des locataires : **les bailleurs sociaux sont fortement incités à informer les locataires sur les dispositifs d'adaptation existants,** les aides financières disponibles, les démarches à suivre, etc. Ils se doivent de sensibiliser les locataires aux enjeux de l'adaptation des logements et de les informer sur les avantages et les bénéfices liés à ces travaux.

[44] Ces aides se déclinent de la manière suivante :

- Humaines : dédommagement ou salariat d'aidants familiaux, recours aux auxiliaires de vie professionnelle, à une tierce personne ;
- Techniques : achat d'un fauteuil roulant et ses accessoires, d'un ordinateur adapté, etc. ;
- Spécifiques ou exceptionnelles lorsque le besoin n'est pas couvert par une autre forme d'aide ;
- Animalières : entretien d'un chien d'assistance ou d'un chien guide d'aveugle ;
- Aménagements du logement et du véhicule ainsi que les surcoûts de transport.

Texte de référence et objectifs généraux	Spécificités relatives à l'accessibilité	Spécificités relatives à l'adaptation
2015 – Loi « ASV » *Loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement* Renforcer la prise en compte des besoins spécifiques liés au vieillissement de la population Anticiper les conséquences du vieillissement de la population et inscrire cette période de vie dans un parcours répondant aux attentes des personnes Prioriser l'accompagnement à domicile.	*Pas de disposition spécifique*	Prévoit l'évaluation globale de la situation et des besoins de la personne par une équipe médico-sociale APA, en tenant compte de la situation des proches aidants. Ouvre la **possibilité pour tous locataires en situation de handicap ou de perte d'autonomie de réaliser à leurs frais des travaux d'adaptation** et encourage la **conclusion de contrats de gré à gré entre les bailleurs sociaux et les locataires âgés** pour la réalisation de travaux d'adaptation. Démarche de prévention : • Conférence des financeurs pour la prévention de la perte d'autonomie dans chaque département ; • Mobilisation des bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements Prévoit une attribution prioritaire pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie.
2018 – Loi « ELAN » *Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* Insertion par le logement des personnes en situation de vulnérabilité Faciliter la démarche de construction et responsabiliser les acteurs sur les objectifs à atteindre Lutter contre les inégalités en favorisant la mobilité au sein du parc de logements, en rendant les attributions plus transparentes	Encourage une approche globale de l'accessibilité, en prenant en compte les aspects architecturaux et les dispositifs techniques, les services, les outils numériques Maintient l'obligation d'accessibilité mais assouplit les règles d'accessibilité universelle afin de faciliter la construction et la rénovation : • **Dérogations aux règles d'accessibilité** pour prendre en compte les contraintes techniques, architecturales ou économiques, sous réserve de l'existence de solutions équivalentes ; • Regroupement des différentes réglementations relatives à l'accessibilité.	Obligation pour les bailleurs sociaux : • D'établir un Plan stratégique de Patrimoine pouvant inclure une stratégie d'adaptation du parc aux besoins des personne handicapées ou en perte d'autonomie ; • D'élaborer un programme pluriannuel de travaux qui intègre les actions d'adaptation du parc de logement Prévoit des subventions spécifiques pour les bailleurs sociaux afin de soutenir les travaux d'adaptation des logements sociaux aux besoins des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie

8.2. Comparaison des caractéristiques de l'ensemble des bailleurs du parc social et des bailleurs ayant répondu à l'enquête (362 bailleurs) – source : RPLS 2023

Tableau 7 - Répartition par statut du bailleur, ensemble parc social et répondants

Statut	Nombre de bailleurs		Nombre de logements	
	Parc social	Répondants	Parc social	Répondants
OPH	39%	44%	44%	42%
SA HLM	32%	38%	46%	47%
Coop	6%	4%	1%	1%
SEM	23%	14%	9%	10%

Tableau 8 - Répartition par taille du parc des bailleurs, ensemble parc social et répondants

Nombre de logements	Nombre de bailleurs		Nombre de logements	
	Parc social	Répondants	Parc social	Répondants
Moins de 1 000	17%	-	1%	-
Entre 1 000 et 10 000	50%	60%	25%	25%
Entre 10 000 et 20 000	22%	26%	31%	30%
Entre 20 000 et 50 000	9%	11%	26%	26%
Plus de 50 000	2%	3%	17%	19%

Tableau 9 - Répartition par zonage ABC, ensemble parc social et répondants (nombre de logements)

Zonage ABC	Parc social	Répondants
A bis	12%	12%
A	21%	20%
B1	30%	30%
B2	22%	23%
C	15%	15%

Tableau 10 - Répartition par année de construction, ensemble parc social et répondants (nombre de logements)

Année de construction	Parc social	Répondants
Avant 1950	6%	7%
1950 à 1974	37%	37%
1975 à 1999	32%	31%
2000 et après	25%	25%

Tableau 11 - Répartition par taille du logement, ensemble parc social et répondants (nombre de logements)

Zonage ABC	Parc social	Répondants
T1	5%	5%
T2	20%	20%
T3	38%	38%
T4	29%	29%
T5 +	8%	8%

8.3. Éléments méthodologiques sur la construction de la typologie de bailleurs

Pour analyser les données, deux techniques statistiques complémentaires ont été utilisées : l'Analyse en Composantes Multiples (ACM) et la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH).

L'ACM est une méthode de réduction de la dimensionnalité qui permet de résumer l'information contenue dans un grand nombre de variables qualitatives en un nombre réduit de variables synthétiques appelées composantes principales. Cette technique facilite la visualisation et l'interprétation des relations entre les variables et les individus en projetant ces derniers dans un espace de plus faible dimension.

Pour construire l'ACM, plusieurs variables disponibles dans les données d'enquête ont été utilisées[45] :

- La différenciation des actions mises en place pour répondre au vieillissement et au handicap : ACTHANDI ;
- Le développement d'une stratégie face au vieillissement / au handicap des occupants : TYPSTRAT_VIEIL, TYPSTRAT_HANDI ;
- La priorité donnée à l'adaptation au vieillissement / au handicap et l'antériorité si priorité : PRIO_VIEIL_REC, DATEPRIO_VIEIL_REC_10A, PRIO_HANDI_REC, DATEPRIO_HANDI_REC_10A ;
- Le nombre de stratégies développées par l'organisme, la stratégie principale la plus importante : NB_PPALSTRAT_VIEIL_REC, PRIOSTRAT_VIEIL, NB_PPALSTRAT_HANDI_REC, PRIOSTRAT_HANDI ;
- Le nombre de documents dans lesquels sont formalisées les stratégies : NB_DOCSTRAT_VIEIL_REC, NB_DOCSTRAT_HANDI_REC ;
- L'existence d'un budget dédié à l'adaptation et son évolution par rapport à l'année passée : BUDGET, BUDGETEVO_VIEIL ;
- L'existence d'instances internes et/ou externes consacrées à ces problématiques, de partenariats : INSTANCEINT, INSTANCEEXT, PARTENARIAT ;
- La présence d'un référent interne sur ces sujets, l'organisation de formations : REFERENT, FORMATION ;
- L'existence d'une stratégie de communication concernant l'action en matière d'adaptation : STRATCOM.

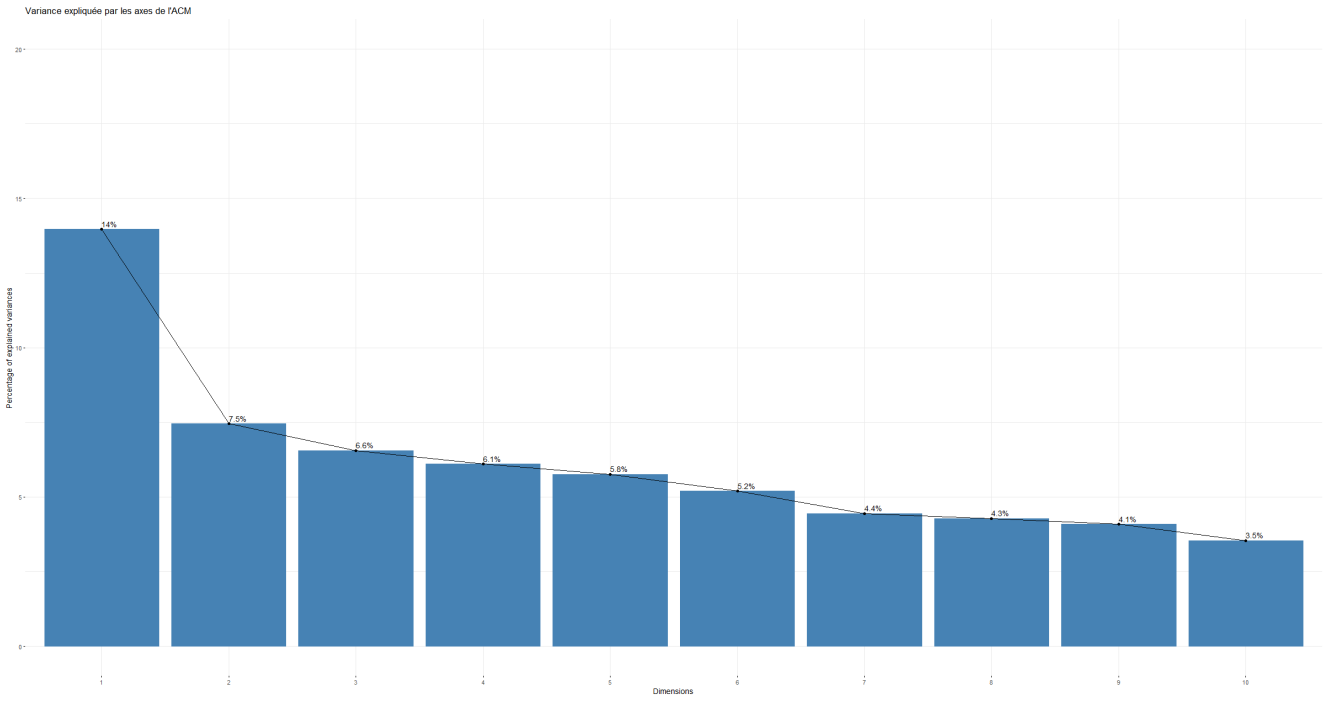
Des variables supplémentaires sont également utilisées pour étudier la composition des groupes construits et leurs profils, avec notamment des variables descriptives du bailleur, de son parc (taille, situation géographique, présence en zone tendue, situation en termes d'adaptation et d'accessibilité, âge des occupants) et de son niveau de connaissance (système de codification utilisé, identification des occupants porteurs de handicap, projections démographiques).

Pour améliorer la qualité de l'ACM, les bailleurs ayant indiqué qu'ils n'avaient développé aucune stratégie face au vieillissement ou au handicap de leurs locataires (et donc avec de nombreuses valeurs non renseignées sur les différentes variables mobilisées), ou bien n'ayant même pas renseigné cette information, ont été exclus de l'analyse, soit un total de 63 bailleurs.

[45] Les noms indiqués en bleus correspondent aux noms des variables dans le jeu de données.

Le pourcentage de variance expliquée par les 10 premières composantes principales de l'ACM est présenté dans le Graphique 63. En utilisant le critère du coude, les six premières composantes ont été retenues pour le calcul de l'ACH, permettant de conserver 45 % de la variance des données.

Graphique 63 - Pourcentage de la variance expliquée par les 10 premières composantes principales de l'ACM

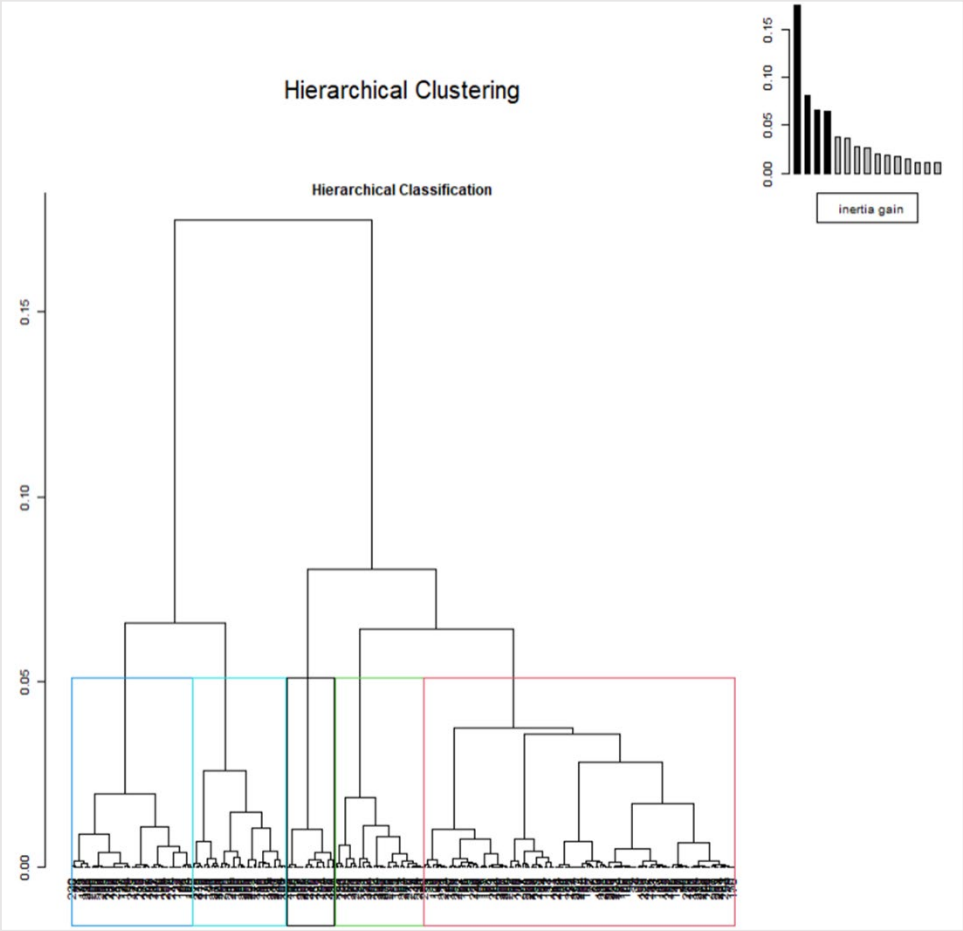


Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024. Calculs réalisés par le Crédoc.

Après avoir obtenu les résultats de l'ACM, une CAH a été appliquée pour regrouper les individus en groupes homogènes. La CAH est une méthode de classification non supervisée qui construit une hiérarchie de clusters, c'est-à-dire de groupes, en fusionnant successivement les paires de clusters les plus similaires. Le résultat est généralement représenté sous la forme d'un dendrogramme, permettant de visualiser les niveaux de similarité entre les individus et d'identifier les regroupements naturels dans les données.

Le dendrogramme obtenu à partir des principales composantes de l'ACM est présenté dans la Figure 2. L'analyse de la forme de ce dendrogramme et des sauts d'inertie (graphique en haut à droite de la figure) conduit à retenir 5 classes.

Figure 2 – Dendrogramme obtenu à partir de la CAH avec 5 classes retenues (carrés de couleur sur la figure)



Source : Enquête auprès des bailleurs sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ANCOLS – Crédoc, 2024. Calculs réalisés par le Crédoc.

La typologie finalement retenue pour les bailleurs est donc composée de 5 profils différents. En bout de course, les 63 bailleurs, exclus de la phase de construction, sont ajoutés manuellement au groupe des bailleurs correspondant au profil le plus proche (« Les non-engagés »).

8.4. Synthèse des modes de financement pour les travaux d'accessibilité et/ou adaptation des logements

8.4.A. Dispositifs de financement à visée préventive

Organisme	Dispositif - objectifs	Cible	Travaux financés et montants	Conditions d'octroi	Type
CNAV-Carsat CGSS – Caisses de retraites des fonctionnaires	Aide à l'adaptation du logement pour les personnes âgées (complément aux aides de l'ANAH ou d'action logement)	Retraité du régime général ou du régime des fonctionnaires	Accompagnement par un professionnel de l'habitat dans les travaux d'aménagement et soutien financier Plafond de l'aide de 2 500 à 3 500 € selon les ressources	Retraité du régime général ou de la Fonction Publique d'Etat 55 ans ou plus Ne pas bénéficier ou être éligible à l'APA, l'ACTP, la PCH Résidence principale	Adapt.
	Plan d'aides personnalisées	Retraité du régime général	Financer un ensemble de services (dont de petits travaux) Montant maximum : 3 000 € annuel	Sous condition de revenus	Adapt.
	Kit prévention	Retraité du régime général Pas de droit à l'APA	Aide forfaitaire pour les équipements tels que sièges de WC et de douche, tapis anti-dérapants, barres d'appui, main courante d'escalier, kit de balisage lumineux	Sous condition de revenus	Adapt.
Carsat CGSS dans les DROM	Plans d'action personnalisé (PAP) – fournir des solutions personnalisées contribuant à prolonger l'indépendance et le bien-être de la personne âgée	Retraités ayant une autonomie suffisante (classés en GIR 5 et 6), mais dont la fragilité implique un soutien ponctuel	Faciliter la prise en charge de travaux occasionnels au domicile afin d'adapter le logement à la situation de la personne et anticiper la perte d'autonomie Plafond de 3 000 € par an	Retraité du Régime général 55 ans ou plus GIR 5 ou 6, avec un besoin d'aide pour rester autonome Hébergé au sein d'une famille d'accueil Non éligible à l'aide sociale concernant les services d'aide-ménagère Un plafond limite de ressources	
AGIRC - ARRCO	Diagnostic Bien chez moi	Personnes bénéficiant d'une retraite complémentaire AGIRC- ARRCO	Avec l'aide d'un ergothérapeute, trouvez des solutions pour adapter Votre domicile à votre avancée en âge – Pris en charge intégralement	Être âgé de 75 ans ou plus	

8.4.B. Dispositifs à destination des particuliers

Organisme	Dispositif - objectifs	Cible	Travaux financés et montants	Conditions d'octroi	Type
Anah	Habiter facile : travaux d'adaptation du logement visant le maintien à domicile (82,3 %), ou à destination de personnes handicapées (13,1 %) et d'accessibilité (0,1 %) 27 600 projets financés en 2022, avec un objectif de 40 000 projets en 2023 permettant de préparer l'arrivée de MaPrimeAdapt' en 2024	Personnes âgées ou en situation de handicap	35 % à 50 % du montant des travaux selon la catégorie de ressources, plafonnés à 20 000 € HT	Être propriétaire ou accédant à la propriété ou locataire avec accord du propriétaire. Le logement doit être la résidence principale. Pouvoir présenter un justificatif de la perte d'autonomie. Les travaux d'adaptation doivent être réalisés dans le cadre d'un projet validé par l'ANAH. Avoir des ressources inférieures à un plafond fixé nationalement Le logement a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande Le propriétaire n'a pas bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro) pour l'accession à la propriété dans les 5 dernières années	Adapt.
Anah	Mon accompagnateur rénov'	Personnes âgées en perte d'autonomie	Accompagnement renforcé des ménages sur toutes les étapes du projet : appui technique, administratif, financier et social. Audit, élaboration des scénarios de travaux, aide à la recherche d'entreprises, plan de financement, montage des dossiers d'aides, suivi des travaux, visite de contrôle	Être propriétaire ou accédant à la propriété ou locataire avec accord du propriétaire Le logement doit être la résidence principale Pouvoir présenter un justificatif de la perte d'autonomie. Les travaux d'adaptation doivent être réalisés dans le cadre d'un projet validé par l'ANAH	Adapt.

Action Logement	Prêt travaux d'adaptation du logement au handicap	Propriétaires occupants ou accédants à la propriété en situation de handicap	Travaux d'accessibilité de l'immeuble : • Élargissement du cheminement d'entrée, • Construction d'une rampe, • Suppression d'obstacles (portes, murets, seuils, etc.), • Élargissement/aménagement de places de parking, • Modification des boîtes aux lettres. Les travaux d'adaptation du logement : • Élargissement de la porte d'entrée, • Construction d'une rampe, • Suppression de marches/seuils, • Modification et aménagement des pièces d'eau, des installations électriques, d'eau, de gaz et chauffage, • Alerte à distance. 10 000 € dans la limite de 10 ans maximum à taux fixe de 1,5 % 15 000 € pour les salariés du secteur agricole	Être **propriétaire-occupant** du logement destiné à être occupé, à titre de résidence principale, **par une personne présentant un handicap, ascendant ou descendant,** Être **salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole** de 10 salariés et plus, Envoyer, au préalable, **la copie de la carte d'invalidité ou de handicap** de la personne occupant le logement. Afin de permettre au plus grand nombre de bénéficier de ce prêt, des plafonds de ressources peuvent s'appliquer. Rembourser par anticipation les contrats de prêts Action Logement (y compris l'Avance LOCA-PASS) en cours et **liés à la résidence principale précédente**, avant de souscrire un prêt pour le **nouveau logement** **Possibilité pour les salariés du secteur agricole**	Access. ou adapt.
État	Crédit d'impôt	Domiciliation fiscale en France	Certains aménagements (réhausseur toilette, barres d'appui, siège monte escalier) crédit d'impôt de 25 % du coût de l'aménagement (hors installation), Dépenses plafonnées à 5 000 € pour une personne seule, 10 000 € pour un couple marié ou pacsé, majoration de 400 € par personne à charge	Propriétaires, locataires ou logés à titre gratuit Faire effectuer les travaux dans le logement GIR 1 à 4 ou titulaire d'une pension d'invalidité d'au moins 40 % ou d'une carte d'invalidité	Access. ou adapt.

Conseil Départemental	APA à domicile Objectif : permettre à la personne de rester à domicile malgré sa perte d'autonomie	Bénéficiaires de l'APA à domicile	Parmi les dépenses prises en charge, on trouve des travaux d'aménagement du logement, en plus de prestations d'aide à domicile en emploi direct ou avec un service d'aide à domicile ; matériel (installation de la téléassistance, barres d'appui…) ; fournitures pour l'hygiène ; portage de repas ; accueil temporaire, à la journée ou avec hébergement ; dépenses de transport ; services rendus par un accueillant familial.	Personnes âgées de 60 ans et plus, en perte d'autonomie (GIR 1 à 4) ou en situation de handicap Inscription de ces travaux dans le cadre d'un plan d'aide	Adapt.
Action logement	Aide à l'adaptation du logement au vieillissement *N'existe plus depuis mai 2021*	Retraité d'une entreprise du secteur privé y compris agricole âgé de 70 ans et plus. Salarié ou retraité d'une entreprise du secteur privé en situation de perte d'autonomie. Personne âgée de 70 ans et plus, hébergée chez un parent salarié d'une entreprise du secteur privé. Propriétaire bailleur dont le locataire correspond à l'un des deux premiers profils ci-dessus.	Jusqu'à 5 000 euros par logement et ménage pour adapter sa salle de bains afin de gagner en autonomie Trois aménagements possibles : Fourniture et pose d'une douche à l'italienne avec sol anti-dérapant ; ou Fourniture et pose d'un lavabo adapté aux personnes à mobilité réduite ; ou Fourniture et pose d'une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui. En complément et dans la limite de 50 % du coût des travaux principaux, peuvent également être financés les travaux connexes : siège de douche, revêtements sols et murs, éclairage de sécurité…	Le logement doit : • Avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources des ménages à revenus modestes (plus d'informations dans la fiche produit); • Être la résidence principale du sénior ou de la personne en perte d'autonomie et, le cas échéant, du salarié hébergeant son parent ; • Être situé dans le parc privé ; • Être situé sur le territoire français (métropole ou DROM). Dépendance (Gir 1 à 4) Les travaux doivent être réalisés par un professionnel certifié Qualibat Cette aide peut être cumulée avec d'autres aides existantes : Anah, CNAV, aide départementale…	Adapt.

8.4.C. Dispositifs à destination des copropriétaires

Organisme	Dispositif - objectifs	Cible	Travaux financés et montants	Conditions d'octroi	Type
Anah	Rénover les parties communes d'une copropriété Aide directe individuelle ou groupée OU aide au syndicat de copropriétaires	Copropriétaires ou syndicats de copropriétaires	Travaux pour rendre l'immeuble ou les logements accessibles aux personnes qui ont du mal à se déplacer 3 000 € par logement ou 50 % du montant total des travaux plafonné à 10 000 € si la copropriété n'est pas en difficulté, plus si la copropriété est en grande difficulté	Aide directe aux copropriétaires éligibles Aide au syndicat de copropriétaires : quelle que soit la situation de la copropriété- aides plus importantes si la copropriété est en grande difficulté et fait partie du dispositif d'intervention (Opération programmée) ou si elle est concernée par une situation d'habitat dégradée	Access.

8.4.D. Dispositifs à destination des collectivités locales pour la rénovation de logements du parc privé

Organisme	Dispositif - objectifs	Cible	Travaux financés et montants	Conditions d'octroi	Type
Anah	Adapter le logement à la perte d'autonomie Etudes préparatoires ayant pour objectif d'élaborer un diagnostic partagé entre l'ensemble des partenaires impliqués dans le projet	Collectivité maître d'ouvrage	Mise à disposition des outils statistiques et méthodologiques 50% du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 €		Adapt.
	Adapter le logement à la perte d'autonomie : financer la phase opérationnelle d'une opération dont la collectivité est le maitre d'ouvrage	Collectivité maître d'ouvrage : dans le cadre d'un programme d'intérêt général (Pig) à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) avec un volet autonomie	Suivi animation : assistance administrative, financière et technique, sensibilisation, information, accompagnement social et technique Part fixe :35 % des dépenses HT dans la limite de 87 500 € - OPAH-RU 50% des dépenses HT dans la limite de 125 000 € Part variable : 332 € par logement		Adapt.
	Adapter le logement à la perte d'autonomie : Evaluer l'intervention pour comprendre les écarts entre les objectifs, la réalisation des actions et le résultat final	Collectivité maître d'ouvrage	50 % du montant HT engagé dans la limite de 50 000 €		Adapt.

CRÉDOC

CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ÉTUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE

142, rue du Chevaleret, 75013 Paris